

**JS Ejendomme 2022 ApS**  
Jørgen Kroghs Vej 56, 7430 Ikast

CVR-nr. 43 59 10 02

**Årsrapport**

**1. oktober 2024 - 30. september 2025**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 19. december 2025

---

Simon Martin Sørensen  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. oktober 2024 - 30. september 2025</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter	13

## Ledespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 for JS Ejendomme 2022 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. 30. september 2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2024/25 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ikast, den 19. december 2025

### Direktion

Simon Martin Sørensen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til anpartshaveren i JS Ejendomme 2022 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JS Ejendomme 2022 ApS for regnskabsåret 1. oktober 2024 - 30. september 2025 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 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.

Ikast, den 19. december 2025

### Partner Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Jesper Majkjær Ramlov

statsautoriseret revisor  
mne50559

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

JS Ejendomme 2022 ApS  
Jørgen Kroghs Vej 56  
7430 Ikast

CVR-nr.: 43 59 10 02  
Stiftet: 21. oktober 2022  
Hjemsted: Ikast-Brande  
Regnskabsår: 1. oktober - 30. september

**Direktion**

Simon Martin Sørensen

**Revisor**

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Thrigesvej 3  
7430 Ikast

**Modervirksomhed**

SMSS Holding ApS

## Ledelsesberetning

---

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år bestået af at eje og udleje ejendomme og hermed beslægtet virksomhed.

### Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 429 t.kr. mod 121 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 9 t.kr. mod -65 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Selskabet er med virkning pr. 1. oktober 2024 fusioneret med søsterselskabet LS Ejendomme 2024 ApS med JS Ejendomme 2022 ApS som det fortsættende selskab.

Selskabets egenkapital udgør pr. 30. september mindre end halvdelen af den tegnede kapital, hvorfor selskabet er omfattet af selskabslovens § 119 om kapitaltab. Kapitalen forventes reetableret ved overskudsgivende drift i fremtiden.

### Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JS Ejendomme 2022 ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Selskabet er med virkning fra 1. oktober 2024 fusioneret med LS Ejendomme 2024 ApS. Regnskabsmæssigt er fusionen behandlet efter sammenlægningsmetoden uden tilpasning af sammenligningstal (book value method) i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, omkostninger vedrørende investeringsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

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

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager til selskabets medarbejdere.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger 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, låneomkostninger 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.

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

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

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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	67-72 %

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 materielle anlægsaktiver 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.

### Tilgodehavender

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

Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab. Virksomheden har valgt at anvende IAS 39 som fortolkningsgrundlag ved indregning af nedskrivning af finansielle aktiver, hvilket betyder, at der skal 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 omfatter indeståender i pengeinstitutter.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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.

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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JS Ejendomme 2022 ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

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 nettorealisation sværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

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 nettorealisation sværdi.

### Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut er 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.

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

Øvrige 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>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>428.835</b>	<b>120.643</b>
1 Personaleomkostninger	-59.600	0
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	-20.609	-15.994
<b>Driftsresultat</b>	<b>348.626</b>	<b>104.649</b>
Andre finansielle indtægter	0	192
2 Øvrige finansielle omkostninger	-330.305	-182.870
<b>Resultat før skat</b>	<b>18.321</b>	<b>-78.029</b>
3 Skat af årets resultat	-8.958	13.000
<b>Årets resultat</b>	<b>9.363</b>	<b>-65.029</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	9.363	0
Disponeret fra overført resultat	0	-65.029
<b>Disponeret i alt</b>	<b>9.363</b>	<b>-65.029</b>

## Balance 30. september

<b>Aktiver</b>			
<u>Note</u>		<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
4	Grunde og bygninger	<u>7.213.667</u>	<u>3.941.652</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.213.667</u>	<u>3.941.652</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.213.667</u></b>	<b><u>3.941.652</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Udskudte skatteaktiver	11.500	13.000
	Andre tilgodehavender	<u>16.149</u>	<u>0</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>27.649</u>	<u>13.000</u>
	Likvide beholdninger	<u>5.054</u>	<u>0</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>32.703</u></b>	<b><u>13.000</u></b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.246.370</u></b>	<b><u>3.954.652</u></b>

## Balance 30. september

<b>Passiver</b>		
<u>Note</u>	<u>2025</u>	<u>2024</u>
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	41.000	40.000
Overført resultat	-174.719	-191.337
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>-133.719</b>	<b>-151.337</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
5 Gæld til realkreditinstitutter	2.053.104	0
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2.053.104	0
Kortfristet del af langfristet gæld	33.101	0
Gæld til pengeinstitutter	3.894.227	2.978.393
Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.500	19.586
Gæld til tilknyttede virksomheder	671.805	573.019
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	503.394	474.609
Selskabsskat	7.458	-35.618
6 Anden gæld	206.500	96.000
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	5.326.985	4.105.989
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>7.380.089</b>	<b>4.105.989</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.246.370</b>	<b>3.954.652</b>

7 **Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

8 **Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. oktober 2023	40.000	-126.308	-86.308
Årets overførte overskud eller underskud	0	-65.029	-65.029
Egenkapital 1. oktober 2024	40.000	-191.337	-151.337
Årets overførte overskud eller underskud	0	9.363	9.363
Kapitalforhøjelse i forbindelse med fusion	1.000	7.255	8.255
	<b>41.000</b>	<b>-174.719</b>	<b>-133.719</b>

## Noter

	<u>2024/25</u>	<u>2023/24</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	<u>59.600</u>	<u>0</u>
	<b><u>59.600</u></b>	<b><u>0</u></b>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>0</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	28.650	5.566
Andre finansielle omkostninger	<u>301.655</u>	<u>177.304</u>
	<b><u>330.305</u></b>	<b><u>182.870</u></b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	7.458	0
Årets regulering af udskudt skat	<u>1.500</u>	<u>-13.000</u>
	<b><u>8.958</u></b>	<b><u>-13.000</u></b>
	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
<b>4. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. oktober	3.957.646	1.756.175
Tilgang i årets løb	2.475.725	2.201.471
Tilgang i forbindelse med fusion	<u>816.899</u>	<u>0</u>
<b>Kostpris 30. september</b>	<b><u>7.250.270</u></b>	<b><u>3.957.646</u></b>
Afskrivninger 1. oktober	-15.994	0
Årets afskrivninger	<u>-20.609</u>	<u>-15.994</u>
<b>Afskrivninger 30. september</b>	<b><u>-36.603</u></b>	<b><u>-15.994</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 30. september</b>	<b><u>7.213.667</u></b>	<b><u>3.941.652</u></b>

## Noter

	<u>30/9 2025</u>	<u>30/9 2024</u>
<b>5. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	2.086.205	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-33.101</u>	<u>0</u>
	<b><u>2.053.104</u></b>	<b><u>0</u></b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>1.912.858</u>	<u>0</u>

## 6. Anden gæld

Af anden gæld udgør huslejedepositum 162 t.kr. og gæld til 3. mand 45 t.kr. pr. 30. september 2024/25.

## 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 2.086 t.kr., er der givet pant i Frisenborg Alle 3, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 1.996 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.280 t.kr., er der givet pant i Strøget 22, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 2.260 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.257 t.kr., er der givet pant i Fundervej 84, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 1.258 t.kr.

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, 1.358 t.kr., er der givet pant i Vestergade 11, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2025 udgør 1.699 t.kr.

**8. Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.**

Ingen.

**Sambeskatning**

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med SMSS Holding ApS, CVR-nr. 41 89 39 23, som er administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.