

JS HANDEL OG INVEST ApS

Rudegårds Alle 10B

2840Holte

CVR-nr. 25652363

Årsrapport 2024/25

26. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 11-12-2025

Steen Albrechtsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Virksomhedsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Egenkapitalopgørelse	14
Noter	15

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01-07-2024 - 30-06-2025 for JS HANDEL OG INVEST 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. 30-06-2025 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01-07-2024 - 30-06-2025.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Holte, den 11-12-2025

Direktion

Jens Albrechtsen
Direktør

Steen Albrechtsen
Direktør

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	JS HANDEL OG INVEST ApS Rudegårds Alle 10B 2840Holte
CVR-nr.	25652363
Stiftelsesdato	01-10-2000
Regnskabsår	01-07-2024 - 30-06-2025
Direktion	Jens Albrechtsen Steen Albrechtsen

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter består i udlejning af fast ejendom og investering i værdipapirer.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Der opstår væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling af det udskudte skatteaktiv på kr. 545.163.

Usikkerheden om hvorvidt underskudet kan anvendes inden for en overskuelig fremtid på 3-5 år hænger sammen med ejendommens udlejningsniveau og udviklingen på de finansielle markeder.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 01-07-2024 - 30-06-2025 udviser et resultat på kr. 319.968, og

selskabets balance pr. 30-06-2025 udviser en balancesum på kr. 8.230.609, og en egenkapital på kr. 3.550.031.

Ledelsen anser det opnåede resultat for tilfredsstillende i betragtning af de urolige finansielle markeder i særligt 1. halvår 2025.

Særlige risici

Selskabets væsentligste driftsmæssige risici er knyttet til lejeniveauer og tomgang samt udviklingen i selskabets værdipapirbeholdning. Ejendommens beliggenhed, tæt på det tidligere Lindøværft, understøtter et mere stabilt lejeniveau samt en lav tomgang og der investeres løbende i at fastholde disse faktorer.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for JS HANDEL OG INVEST ApS for 2024/25 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis ser ændringer i klassificering af følgende poster:

Kurstab og kursgevinst placeret i bruttofortjenesten - Reklassificeret til finansielle omkostninger og indtægter.
Andre værdipapirer og kapitalandele (finansielle anlægsaktiver) - Reklassificeret til andre tilgodehavender (finansielle anlægsaktiver)

Den anvendte regnskabspraksis for alle øvrige poster forbliver uændret sammenlignet med tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder 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.

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. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

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, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger

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

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 -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

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

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. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning. Er dette tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til den lavere genindvindingsværdi. Denne nedskrivningstest gennemføres årligt på igangværende udviklingsprojekter, uanset om der er indikationer for værdifald.

Genindvindingsværdien for aktiviet opgøres som den højeste værdi af nettosalgsprisen og kapitalværdien. Er det ikke muligt at fastsætte en genindvindingsværdi for det enkelte aktiv, vurderes aktiverne samlet i den mindste gruppe af aktiver, hvor der ved en samlet vurdering kan fastsættes en pålidelig genindvindingsværdi.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsjendomme divideret med investeringsjendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsjendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsjendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Andre finansielle anlægsaktiver

Pantebrevsbeholdning, der omfatter pantebreve, der forventes beholdt til udløb, måles til amortiseret kostpris. Ved amortiserer kostpris for disse pantebreve forstås pantebrevenes resttilgodehavende optaget til en kurs, der beregnes som kursværdien (dagsprisen) ved anskaffelsen med et tidsmæssigt beregnet tillæg/fradrag af forskellen mellem denne kurs og indfrielseskursen.

Deposita

Deposita måles til anskaffelsespris.

Tilgodehavender

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

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

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Andre tilgodehavender

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

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udskudt skat

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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 proventet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen 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.

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede leasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Anden gæld

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Bruttofortjeneste		541.960	1.144.892
Personaleomkostninger	1	0	0
Driftsresultat		541.960	1.144.892
Andre finansielle indtægter	2	198.978	136.132
Andre finansielle omkostninger	3	-430.905	-143.110
Resultat før skat		310.033	1.137.914
Skat af årets resultat		9.935	-196.787
Årets resultat		319.968	941.127
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		319.968	941.127
Resultatdisponering		319.968	941.127

Balance 30. juni 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	4	4.000.000	4.000.000
Materielle anlægsaktiver		4.000.000	4.000.000
Andre værdipapirer og kapitalandele		0	727.802
Andre tilgodehavender		730.802	0
Udskudte skatteaktiver		0	181.417
Finansielle anlægsaktiver		730.802	909.219
Anlægsaktiver		4.730.802	4.909.219
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		34.750	66.750
Udskudte skatteaktiver		545.163	0
Andre tilgodehavender		38.753	16.472
Periodeafgrænsningsposter		31.850	45.336
Tilgodehavender		650.516	128.558
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.631.673	2.428.539
Værdipapirer og kapitalandele		2.631.673	2.428.539
Likvide beholdninger		217.618	109.928
Omsætningsaktiver		3.499.807	2.667.025
Aktiver		8.230.609	7.576.244

Balance 30. juni 2024/25

	Note	2024/25 kr.	2023/24 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		2.750.000	2.750.000
Reserve for opskrivninger		874.282	874.282
Overført resultat		-74.251	-394.219
Egenkapital		3.550.031	3.230.063
Hensættelser til udskudt skat		353.811	0
Hensatte forpligtelser		353.811	0
Prioritetsgæld		400.000	400.000
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		308.520	393.871
Deposita		231.101	226.020
Langfristede gældsforpligtelser	5	939.621	1.019.891
Gæld til kreditinstitutter		7.369	47.438
Modtagne forudbetalinger fra kunder		116.474	134.474
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.645	22.645
Anden gæld		94.946	31.859
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		3.157.712	3.089.874
Kortfristede gældsforpligtelser		3.387.146	3.326.290
Gældsforpligtelser		4.326.767	4.346.181
Passiver		8.230.609	7.576.244
Usikkerhed ved indregning og måling	6		
Eventualforpligtelser	7		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Egenkapital 01-07-2024	2.750.000	874.282	-394.219	3.230.063
Årets resultat	0	0	319.968	319.968
Egenkapital 30-06-2025	<u>2.750.000</u>	<u>874.282</u>	<u>-74.251</u>	<u>3.550.031</u>

Noter

	2024/25	2023/24
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal beskæftigede	0	0
2. Andre finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	198.978	136.132
Andre finansielle indtægter i alt	198.978	136.132
3. Andre finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	430.905	143.110
Andre finansielle omkostninger i alt	430.905	143.110
4. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	3.859.368	3.631.088
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	0	228.280
Kostpris ultimo	3.859.368	3.859.368
Opskrivninger primo	1.120.873	1.120.873
Opskrivninger ultimo	1.120.873	1.120.873
Af- og nedskrivninger primo	-980.241	-980.241
Af- og nedskrivninger ultimo	-980.241	-980.241
Regnskabsmæssig værdi ultimo	4.000.000	4.000.000

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald indenfor 1 år	Forfald indenfor 5 år	Forfald efter 5 år
Prioritetsgæld	0	400.000	0
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	85.351	308.520	0
Deposita	0	231.101	0
	85.351	939.621	0

6. Usikkerhed ved indregning og måling

Der opstår væsentlig usikkerhed ved indregning eller måling af det udskudte skatteaktiv på kr. 545.163. Usikkerheden om hvorvidt underskudet kan anvendes inden for en overskuelig fremtid på 3-5 år hænger sammen med ejendommens udlejningsniveau og udviklingen på de finansielle markeder.

Hvorvidt der foreligger væsentlig usikkerhed om værdien af investeringsejendommen, beror på et skøn. Investeringsejendommen er jvf. anvendt regnskabspraxis værdiansat til skønnet dagsværdi under skyldig hensyntagen til beliggenhed, stand og aktuelle lejeniveauer og ejendommens værdi anses korrekt sat i årsregnskabet. Tilgængelige markedsrapporter indikerer et uændret afkastkrav, for lignende ejendomme på Fyn, sammenlignet med forrige regnskabsår.

Noter

2024/25 2023/24

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Forpligtelser, sikkerhedsstillelser, garantier og kautioner

Som garanti for finansielt tilgodehavende har selskabet fået sikkerhed i ejerpantebrev, 1.280.000 vedr. andelsboligen beliggende i 2100 København Ø. For tilgodehavendet, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør kr. 730.802, er der endvidere stillet særskilt selvskylderkaution. Udlån forfalder til fuld indfrielse d. 31. december 2027.

Selskabet har deponeret ejerpantebrev på i alt kr. 800.000 til sikkerhed for prioritetsgæld. Ejerpantebrevet giver pant i ejendommen beliggende i 5330 Munkebo, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2025 udgør kr. 4.000.000.

Prioritetsgælden udgør kr. 400.000 pr. 30. juni 2025 og forfalder til fuld indfrielse d. 31. december 2027.