

JS Handel & Invest ApS

Rudegårds Alle 10 B, 2840 Holte

CVR. nr. 25 65 23 63
(23. regnskabsår)

Årsrapport 2022/2023

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 2. januar 2024

Dirigent Steen Albrechtsen

ÅRSRAPPORT 2022/2023

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Virksomhedsoplysninger	3
Beretning	4
Årsregnskab 1. juli - 30. juni	
Anvendt regnskabspraksis	5 - 9
Resultatopgørelse	10
Balance aktiver	11
Balance passiver	12
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14 - 17

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2022/2023 for JS Handel & Invest ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 og af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Direktionen anser fortsat, at betingelserne for at undlade revision er opfyldt.

Holte, den 2. januar 2024

Direktionen

Jens Albrechtsen
Direktør

Steen Albrechtsen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**Til den daglige ledelse i JS Handel & Invest ApS.**

Jeg har opstillet årsregnskabet for JS Handel & Invest ApS for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Jeg har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Jeg har anvendt min faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Jeg 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 opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er jeg ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet mig til brug for at opstille regnskabet. Jeg udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt regnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Væsentlige afvigelser fra årsregnskabsloven

Jeg henviser til anvendt regnskabspraksis, hvor det fremgår at regnskabet er aflagt med afvigelser i forhold til årsregnskabslovens regler vedrørende måling af lang- og kortfristet gæld.

Søborg, den 2. januar 2024

Registreret revisor Marianne Mortensen

CVR nr. 15 66 49 08

Gyngemose Parkvej 40, 6. tv.

2860 Søborg

Marianne Mortensen

Registreret revisor - mnc2526

Selskabsoplysninger

JS Handel & Invest ApS
Rudegårds Alle 10 B
2840 Holte

CVR-nr.: 25 65 23 63
Etableret: 1. oktober 2000
Hjemsted: Rudersdal
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion

Jens Albrechtsen
Steen Albrechtsen

Revisor

Registreret revisor Marianne Mortensen
Gyngemose Parkvej 40, 6. tv.
2860 Søborg

Beretning**Selskabets hovedaktivitet**

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af fast ejendom og investering i værdipapirer.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Det regnskabsmæssige resultat for perioden 1. juli 2022 - 30. juni 2023 udviser et overskud på kr. 376.624 efter skat og en egenkapital på kr. 2.388.993.

Ledelsen anser det opnåede resultat for tilfredsstillende og noterer fremgang indenfor begge hovedaktiviteter.

Særlige risici

Drittsmæssige risici: Selskabets væsentligste driftsmæssige risici er knyttet til lejeniveauer og tomgang. Ejendommenes beliggenhed og attraktivitet gør, at der burde være et mere stabilt lejeniveau samt en lav tomgang, og der investeres løbende i at fastholde disse faktorer.

Usikkerhed ved indregning og måling

Vedrørende det udskudte skatteaktiv på kr. 624.796 er der usikkerhed om, at det skattemæssige underskud kan anvendes inden for en overskuelig fremtid på 3-5 år. Anvendelsen af underskuddet hænger sammen med ejendommens udlejningsniveau og udviklingen på de finansielle markeder.

Hvorvidt der foreligger væsentlig usikkerhed om værdien af investeringsejendommen, beror naturligvis på et skøn. Der er i ejendommen p.t. få tomme lejemål og vi oplever stigende lejerinteresse. Ledelsen mener dog ud fra de nuværende markedsvilkår med høj inflation og højere renter, herunder med skyldig hensyntagen til ejendommens aktuelle stand, at ejendommens værdi er korrekt sat i årsregnskabet.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Der er ikke efter balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Der forventes et positivt resultat og stigende udlejningsgrad i det kommende regnskabsår. Efter balancedagen har der været fortsatte indikationer for en negativ udvikling på markedet for udlejningsejendomme, men omvendt har vi konstateret stigende lejerinteresse.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JS Handel og Invest ApS for 2022/2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Samt tilvalg af bestemmelsen fra regnskabsklasse C.

Årsregnskabsloven er dog fraveget på følgende poster:

Indregning og måling

Lang- og kortfristet gæld er indregnet til nominel værdi og ikke til amortiseret kostpris.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende og uændret i forhold til sidste år.

Generelt

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 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 kostpriser. 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 årsregnskabet aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen**Bruttofortjeneste/-tab**

Selskabet har sammendraget posterne indtægter, variable omkostninger samt andre eksterne omkostninger jf. Årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste er jf. ÅRL § 32 sammendraget af flg. poster:

Indtægter

Indtægter består af realiseret og urealiseret kursavance på værdipapirer og lejeindtægter vedrørende investeringsejendommen samt indtægter fra salg af biler.

Anvendt regnskabspraksis

Variable omkostninger

Variable omkostninger består af kurtager, urealiseret kurstab på værdipapirer samt udgifter til ejendommens drift samt køb og klargøring af biler m.v.

Andre eksterne omkostninger:

Salgsomkostninger

Salgsomkostninger omfatter omkostninger, der vedrører reklame- og markedsføringsomkostninger m.v.

Administrationsomkostninger

Administrationsomkostninger omfatter kontoromkostninger, husleje, kørselsgodtgørelse, revisionshonorar m.v.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til selskabets ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige. Desuden indregnes arbejdsbeklædning og øvrige personaleomkostninger.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, rentetillæg/fradrag vedr. årets beregnet selskabsskat samt renter af mellemregningskonti.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis**Balancen****Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

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

Driftsmidler 5 år

Aktiver med en levetid på under 1 år indregnes som omkostninger i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

Fortjeneste og tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under afskrivninger.

Investerings ejendom

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investerings ejendommen måles efterfølgende til en skønnet dagsværdi.

Dagsværdien er opgjort som budgetteret afkast delt med et afkastkrav på 10%, ud fra beliggenhed, vedligeholdelsesstand o.s.v.. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejerens soliditet, forventet tomgang og ejendommenes vedligeholdelsesstand.

Dagsværdi af grund til udstykning er opgjort til salgspris pr. m² jf. Kerteminde Kommunes sidst kendte salgspris.

Opskrivninger i forhold til kostpris og tilbageførsel af tidligere opskrivninger indregnes direkte på egenkapitalen under "Reserve for opskrivninger" med fradrag af eventuel udskudt skat.

Kostprisen på ejendommen afskrives over 50 år og forbedringer af ejendommen afskrives over henholdsvis 40 år og 20 år afhængig af, hvilken forbedring der er tale om. Der afskrives ikke på opskrivningen da ledelsen stadig anser forudsætningerne for den anførte dagsværdi for relevant.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle af- og nedskrivninger.

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt

Overstiger dagsværdien aktivets beregnet nedskrevne værdi, ophører afskrivning. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investerings ejendommens brugstid.

Anvendt regnskabspraksis**Balancen****Finansielle anlægsaktiver**

Finansielle anlægsaktiver består af pantebrev på unoteret markede der holdes til udløb.

Finansielle anlægsaktiver er ved den første indregning målt til kostpris. Det vil sige til købsprisen med tillæg af eventuelle handelsomkostninger.

Efter første indregning skal disse aktiver måles til amortiseret kostpris, hvilket i dette tilfælde svarer til nominel værdi. Da det er et stående lån med en forholdsmæssig kort løbetid på 5 år

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af 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.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

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

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris efter FIFO-metoden. Såfremt nettorealisationsevnen er lavere end kostprisen, nedskrives til denne lavere værdi.

Igangværende arbejder måles til faktureringsprincippet.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte udgifter vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Værdipapirer og kapitalandele under omsætningsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele består udelukkende af børsnoterede aktier og obligationer, der handles på et reguleret marked og er optaget til dagsværdi efter ÅRL §37 og §38.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Lang- og kortfristet gæld er ligeledes optaget til nominel værdi på statusdagen.

Anvendt regnskabspraksis**Balancen****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 aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende. Ændring i udskudt skat indregnes i resultatopgørelsen.

Der beregnes udskudt skat af opskrivning til dagsværdi på investeringsejendommen.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes til transaktionsdagens kurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på betalingsdagen indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel post.

Tilgodehavender, gæld og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, måles til balancedagens valutakurs.

Resultatopgørelse 1. juli 2022 - 30. juni 2023

<u>Note</u>		2022/2023	2021/2022
		kr.	kr.
	BRUTTOFORTJENESTE	301.660	172.311
1	Personaleomkostninger	-183	-14.916
	Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver	-512	-4.100
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	300.965	153.295
	Andre finansielle indtægter	112.920	29.378
	Andre finansielle udgifter	-130.212	-117.603
	RESULTAT FØR SKAT	283.673	65.070
2	Skat af årets resultat	92.951	48.741
	ÅRETS RESULTAT	376.624	113.811
RESULTATDISPONERING:			
	Overført til næste år	376.624	113.811
	DISPONERET I ALT	376.624	113.811

ÅRSREGNSKAB 1. JULI - 30. JUNI

11.

Balance pr. 30. juni 2023

<u>Note</u>	<u>AKTIVER</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>
	<u>ANLÆGSAKTIVER</u>		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
3	Grunde og bygninger	3.900.000	3.900.000
	Driftsmidler	0	512
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>3.900.000</u>	<u>3.900.512</u>
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	730.000	0
4	Udskudt skatteaktiv	349.982	257.031
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>1.079.982</u>	<u>257.031</u>
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	<u>4.979.982</u>	<u>4.157.543</u>
	<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>		
	TILGODEHAVENDER:		
	Andre tilgodehavender	12.954	2.350
	Periodeafgrænsningsposter	44.218	47.856
	TILGODEHAVENDER I ALT	<u>57.172</u>	<u>50.206</u>
	VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE:		
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.738.947	1.573.469
	VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE I ALT	<u>1.738.947</u>	<u>1.573.469</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>106.336</u>	<u>156.617</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	<u>1.902.455</u>	<u>1.780.212</u>
	AKTIVER I ALT	<u>6.882.437</u>	<u>5.937.755</u>

Balance pr. 30. juni 2023

<u>Note</u>	<u>PASSIVER</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>	<u>2022</u> <u>kr.</u>
	<u>EGENKAPITAL</u>		
	Virksomhedskapital	2.750.000	2.750.000
	Reserve for opskrivninger	974.339	974.339
	Overført resultat	-1.335.346	-1.711.970
	EGENKAPITAL I ALT	<u>2.388.993</u>	<u>2.012.369</u>
6	<u>LANGFRISTET GÆLD</u>		
	Prioritetsgæld	500.000	0
	Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	676.703	557.090
	Deposita, langfristede gældsforpligtelser	51.000	41.400
	LANGFRISTET GÆLD I ALT	<u>1.227.703</u>	<u>598.490</u>
	<u>KORTFRISTET GÆLD</u>		
6	Prioritetsgæld	6.000	224.542
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	226.661	240.441
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.732	46.762
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.645	19.895
6	Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	44.792	65.084
	Periodeafgrænsningsposter	4.023	0
6	Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	2.958.888	2.730.202
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	<u>3.265.741</u>	<u>3.326.896</u>
	GÆLD I ALT	<u>4.493.444</u>	<u>3.925.386</u>
	PASSIVER I ALT	<u>6.882.437</u>	<u>5.937.755</u>

- 7 Forpligtelser, sikkerhedsstillelser, garantier og kautioner
8 Nærtstående parter
9 Usikkerhed ved indregning og måling

Egenkapitalopgørelse for 2021/2022

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Ultimo
Egenkapital, primo	2.450.000	974.339	-1.825.781	1.598.558
Kapitalforhøjelse	300.000			300.000
Årets opskrivning		0		0
Skat af egenkapitalbevægelser		0		0
Årets resultat			113.811	113.811
Egenkapital, ultimo	2.750.000	974.339	-1.711.970	2.012.369

Egenkapitalopgørelse for 2022/2023

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Ultimo
Egenkapital, primo	2.750.000	974.339	-1.711.970	2.012.369
Kapitalforhøjelse	0			0
Årets opskrivning		0		0
Skat af egenkapitalbevægelser		0		0
Årets resultat			376.624	376.624
Egenkapital, ultimo	2.750.000	974.339	-1.335.346	2.388.993

Noter

Note		2022/2023 kr.	2021/2022 kr.
1	<u>Personaleudgifter</u>		
	Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2021/22: 1)		
	<u>De samlede personaleomkostninger udgør:</u>		
	Løn og gager	183	14.916
	Pensioner	0	0
	Andre omkostninger til social sikring	0	0
		183	14.916
2	<u>Skat af årets resultat</u>		
	Regulering udskudt skat	92.951	48.741
		92.951	48.741
3	<u>Grunde og bygninger</u>		
	Den offentlige kontante ejendomsvurdering 2023 som er uændret siden 2009 udgør kr. 2.650.000.		
	Den afskrevne værdi før opskrivning udgør kr. 2.650.847.		
	Der er anvendt normalindtjeningsmodellen som indeholder:		
	• Budgetteret driftsafkast på investeringsejendommen		
	Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand.		
	Ejendommen på i alt 2.202 kvm benyttes til produktion og lager med kontor og mandskabsfaciliteter		
	Ejendommen er beliggende på Garbækstofte i Munkebo, 12 km fra Odense Banegård.		
	Der er stadig igangværende renoveringsprojekt på ejendommen som ikke er helt færdigt derfor har ejendommen ikke været fuldt udlejet endnu.		
	<u>Følsomhed</u>		
	Dagsværdi af investeringsejendom før reguleringer	3.900.000	
	Afkastkrav	v/tomgang på:	Afvigelse
		10%	
	8,0%	5.416.000	1.516.000
	9,0%	4.780.889	880.889
	10,0%	4.272.800	372.800
	Afkastkrav	v/tomgang på:	Afvigelse
		15%	
	8,0%	5.010.250	1.110.250
	9,0%	4.420.222	520.222
	Anvendt 10%	3.948.200	48.200

Noter

Note

3 Grunde og bygninger (fortsat)

Afkastkrav	v/tomgang på:	Afvigelse
	25%	
8,0%	4.198.750	298.750
9,0%	3.698.889	-201.111
10,0%	3.299.000	-601.000

Årets ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen **0**

Årets ændringer af dagsværdien, der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen **0**

	2022/2023 kr.	2021/2022 kr.
<u>Reserve for opskrivninger investeringsejendom under egenkapitalen</u>		
Samlede opskrivning pr. 1. juli 2022	1.249.153	1.249.153
Årets opskrivning til dagsværdi	0	0
	1.249.153	1.249.153
Samlede udskudt skat heraf	-274.814	-274.814
Samlede opskrivning pr. 30. juni 2023	974.339	974.339
4 Udskudt skatteaktiv		
Genvundne afskrivninger	719.055	719.055
Fremført skattemæssigt underskud	-3.559.038	-3.136.534
	-2.839.983	-2.417.479
Udskudt skat vedr. genvundne afskrivninger og underskud	-624.796	-531.845
Udskudt skat af opskrivningshenlæggelse ejendom	274.814	274.814
Udskudt skatteaktiv ultimo	-349.982	-257.031
<u>Regulering af udskudt skat vedr. genvundne afskrivninger og underskud</u>		
Udskudt skatteaktiv primo	-531.845	-483.104
Udskudt skatteaktiv ultimo	624.796	531.845
Ændring i udskudt skatteaktiv ført over resultatopgørelsen	92.951	48.741
5 Andre værdipapirer og kapitalandele		
Årets urealiserede kursreguleringer indregnet i resultatopgørelsen	-456.134	-307.870
Dagsværdi pr. 30. juni 2023	1.738.947	1.573.469

Noter

Note		2022/2023 kr.	2021/2022 kr.
6	<u>Lang-/kortfristet gæld</u>		
	<u>Ejendoms lån 1</u>		
	Forfald indenfor 1 år	80.387	78.014
	Forfald mellem 2 år og 5 år	346.752	336.516
	Forfald efter 5 år	129.951	220.574
		<u>557.090</u>	<u>635.104</u>
	Der henvises til note 7 og 8.		
	<u>Ejendoms lån 2</u>		
	Forfald indenfor 1 år	6.000	224.542
	Forfald mellem 2 år og 5 år	500.000	0
	Forfald efter 5 år	0	0
		<u>506.000</u>	<u>224.542</u>
	Der henvises til note 7.		
	<u>Lån</u>		
	Forfald indenfor 1 år	0	0
	Forfald mellem 2 år og 5 år	200.000	0
	Forfald efter 5 år	0	0
		<u>200.000</u>	<u>0</u>
	Der henvises til note 7 og 8.		
	<u>Mellemregning med selskabsdeltagere og ledelse</u>		
	Gæld til selskabsdeltager og ledelse	<u>2.878.501</u>	<u>2.652.188</u>
	Der henvises til note 8.		
	<u>Moms og A-skattelån</u>		
	Forfald indenfor 1 år	0	20.793
		<u>0</u>	<u>20.793</u>
	Depositum vedr. udlejning	<u>51.000</u>	<u>41.400</u>
	Lang-/kortfristet gæld i alt	<u>4.192.591</u>	<u>3.574.027</u>
	<u>LANGFRISTET GÆLD</u>		
	Prioritetsgæld	500.000	0
	Langfristet gæld til selskabsdeltager og ledelse	676.703	557.090
	Deposita, langfristede gældsforpligtelser	51.000	41.400
	<u>KORTFRISTET GÆLD</u>		
	Prioritetsgæld	6.000	224.542
	Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	0	20.793
	Kortfristet gæld til selskabsdeltager og ledelse	<u>2.958.888</u>	<u>2.730.202</u>
		<u>4.192.591</u>	<u>3.574.027</u>

NoterNote**7 Forpligtelser, sikkerhedsstillelser, garantier og kautioner**

For pantebrev kr. 730.000 opført under finansielle anlægsaktiver har debitor stillet sikkerhed med ejerpantebrev på kr. 1.280.000 i andelsboligen. Ligesom der er stillet selvskyldnerkaution. Der beregnes og betales rentere månedsvis. Pantebrevet er ligeledes stillet som garanti overfor selskabets lån på kr. 200.000. Pantebrevet forfalder til fuldindfrielse den 31.12.2027.

For ejendomslån 1 kr. 557.090 kan selskabet jf. den oprindelige låneaftale ikke sælge, pantsætte eller belåne ejendommen uden kreditors godkendelse. Kreditor kan kræve samtlige lån og kreditter indfriet med 1 måneds varsel såfremt ejendommen belånes, pantsættes yderligere eller sælges uden særskilt tilladelse. (Kreditor respekterer fortsat, at der er tinglyst og håndpantset et ejerpantebrev på 800.000 på Garbækstofte-eiendommen til fordel for 3. mand)

For ejendomslån 2 kr. 506.000 er stillet ejerpantebrev, stort kr. 800.000, i ejendommen, bogført værdi kr. 3.900.000. Der er endvidere stillet særskilte selvskyldnerkautioner. Heraf er kr. 500.000 et stående lån til fuldindfrielse den 31.12.2027.

For lån kr. 200.000 er det aftalt, at enhver ændring i debtors udlån med hovedstolen kr. 730.000 opført under finansielle anlægsaktiver, med sikkerhed i debtors andelsbolig skal godkendes af kreditor på forhånd. Ved hel-/delvis indfrielse af andelsboliglånet har kreditor krav på hel/delvis forlods indfrielse indtil 200.000 DKK.

Selskabet har ikke påtaget sig kautionsforpligtelser.
Selskabet har ikke påtaget sig garantiforpligtelser.
Selskabet har ingen uopsigelige lejeforpligtelser.
Selskabet har ingen leasingforpligtelser.
Selskabet har ikke påtaget sig sikkerhedsstillelser.

8 Nærtstående parter

Selskabets nærtstående parter omfatter følgende:
Direktionen/kapitalejerne Jens Albrechtsen og Steen Albrechtsen.

Steen Albrechtsen har lånt kr. 353.975 til selskabet.

Stående lån kr. 200.000:

Lånet renteberegnes på markedsvilkår. Låneaftale har forrang for ethvert øvrigt mellemværende og mellemregning mellem parterne.

Enhver ændring i JS Handel & Invest ApS udlån med hovedstolen kr. 730.000 opført under finansielle anlægsaktiver, med sikkerhed i andelsbolig, skal godkendes af Steen Albrechtsen på forhånd. Ved hel-/delvis indfrielse af andelsboliglånet har kreditor krav på hel/delvis forlods indfrielse indtil 200.000 DKK.

Lånet forfalder til fuldindfrielse den 31.12.2027.

Mellemregning kr. 153.975:

Steen Albrechtsen har haft udlæg for selskabet. Udlæg bogføres over mellemregningskontoen.

Der beregnes renter af mellemregningskontoen på markedsvilkår.

Der er aftalt uopsigelighed frem til den 1. januar 2025 og et loft på kr. 500.000.

Noter**Note****7 Nærtstående parter (fortsat)**

Jens Albrechtsen har lånt kr. 3.281.616 til selskabet.

Selskabet kan ikke optage banklån eller kreditter uden Jens Albrechtsen godkendelse.

Ejendoms lån 1 kr. 557.090:

Ejendoms lånet renteberegnes og afdrages på markedsvilkår. Der er aftalt en uopsigelighed frem til den 1. januar 2025 på engagementet.

Mellemregning kr. 2.724,526:

Jens Albrechtsen har haft udlæg for selskabet. Udlæg bogføres over mellemregningskontoen. Der er aftalt uopsigelighed frem til den 1. januar 2025 for mellemregningen og et loft på kr. 2.800.000.

9 Usikkerhed ved indregning og måling

Vedrørende det udskudte skatteaktiv på kr. 624.796 er der usikkerhed om, at det skattemæssige underskud kan anvendes inden for en overskuelig fremtid på 3-5 år. Anvendelsen af underskuddet hænger sammen med, hvornår ejendommen er udlejet 100%. Det forventes dog, at saldoen på kildeartstabene efter aktieavancebeskatningsloven er opbrugte inden for de 2 kommende år. Dette vil, afhængig af kurserne på værdipapirer, medføre større chance for anvendelse af det fremførte underskud.

Hvorvidt der foreligger væsentlig usikkerhed om værdien af investeringsejendommen, beror naturligvis på et skøn. Der er i ejendommen p.t. tomme lejemål ligesom der stadig mangler en del vedligeholdelse. Ledelsen mener dog ud fra nuværende markedsvilkår med høj inflation og højere renter, herunder med skyldig hensyntagen til ejendommens aktuelle stand. at ejendommens værdi er korrekt sat i årsregnskabet.

Steen Albrechtsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steen Albrechtsen

Som direktion

ID: 53066864-375c-4360-b107-dfa60d7d455d

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 02-01-2024 kl.: 21:01:39

Underskrevet med MitID



Jens Albrechtsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Jens Albrechtsen

Som direktion

ID: c0e5eb3f-9786-40f5-b8d8-7ef835477327

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 02-01-2024 kl.: 20:47:31

Underskrevet med MitID



Marianne Mortensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Marianne Mortensen

Som revisor

ID: 4e327f1d-b6c5-4755-b115-9b686efdc2b3

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 02-01-2024 kl.: 22:07:04

Underskrevet med MitID



Dirigent Steen Albrechtsen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Steen Albrechtsen

Som dirigent

ID: 53066864-375c-4360-b107-dfa60d7d455d

CPR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 03-01-2024 kl.: 07:48:57

Underskrevet med MitID

