

Registreret revisor Marianne Mortensen

Registreret revisionsvirksomhed

JS Handel & Invest ApS

Rudegårds Alle 10 B, 2840 Holte

CVR. nr. 25 65 23 63

(24. regnskabsår)

Årsrapport 2023/2024

Fremlagt og godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 6. januar 2025

Dirigent Steen Albrechtsen

Gyngemose Parkvej 40, 6. tv.
2860 Søborg
CVR-nr.: 15 66 49 08

Tlf. nr.: 9189 9392
E-mail: mm@uniquerevision.dk

ÅRSRAPPORT 2023/2024

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

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2023/2024 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 2024 og af resultatet af selskabets aktiviteter og pengestrømme for regnskabsåret 1. juli 2023 – 30. juni 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

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

Holte, den 6. januar 2025

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 2023 - 30. juni 2024, 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 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 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 6. januar 2025

Registreret revisor Marianne Mortensen

CVR nr. 15 66 49 08

Gyngemose Parkvej 40, 6. tv.

2860 Søborg

Marianne Mortensen

Registreret revisor - mne2526

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 2023 - 30. juni 2024 udviser et overskud på kr. 941.127 efter skat og en egenkapital på kr. 3.230.063.

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

Særlige risici

Driftsmæssige 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.428.009 (note 4) 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. tomme lejemål ligesom der stadig mangler lidt vedligeholdelse. Ledelsen mener dog ud fra nuværende markedsvilkår med en udsigt til flere rentenedsættelser fra Nationalbanken, selvom disse dog allerede indpriset af markedet, og efter valget i USA er det sandsynligt, at de lange danske renter igen begynder at stige. Usikkerheden er dog usædvanlig stor. Ligeledes med skyldig hensyntagen til ejendommens aktuelle stand anses ejendommens værdi 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.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JS Handel og Invest ApS for 2023/2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B. Samt tilvalg af bestemmelser 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 ejendommens 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 10,5%, 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 ejendommens vedligeholdelsesstand. Ved opgørelse af dagsværdien er anvendt niveau 3 (afkastbaseret model), med støttende input fra niveau 2 (observerbare input).

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 over 20 - 40 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 nettorealiseringsværdien 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 2023 - 30. juni 2024

<u>Note</u>	<u>2023/2024</u> <u>kr.</u>	<u>2022/2023</u> <u>kr.</u>
	1.144.892	301.660
1	0	-183
	0	-512
	1.144.892	300.965
	136.132	112.920
	-143.110	-130.212
	1.137.914	283.673
2	-196.787	92.951
	941.127	376.624
RESULTATDISPONERING:		
	941.127	376.624
	941.127	376.624

ÅRSREGNSKAB 1. JULI - 30. JUNI

11.

Balance pr. 30. juni 2024

<u>Note</u>	<u>AKTIVER</u>	<u>2024</u> <u>kr.</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>
	<u>ANLÆGSAKTIVER</u>		
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
3	Investeringsejendom	4.000.000	3.900.000
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	4.000.000	3.900.000
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER:		
	Andre værdipapirer og kapitalandele	727.802	730.000
4	Udskudt skatteaktiv	181.417	349.982
	FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER I ALT	909.219	1.079.982
	ANLÆGSAKTIVER I ALT	4.909.219	4.979.982
	<u>OMSÆTNINGSAKTIVER</u>		
	TILGODEHAVENDER:		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	66.750	0
	Andre tilgodehavender	16.472	12.954
	Periodeafgrænsningsposter	45.336	44.218
	TILGODEHAVENDER I ALT	128.558	57.172
	VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE:		
5	Andre værdipapirer og kapitalandele	2.428.539	1.738.947
	VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE I ALT	2.428.539	1.738.947
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	109.928	106.336
	OMSÆTNINGSAKTIVER I ALT	2.667.025	1.902.455
	AKTIVER I ALT	7.576.244	6.882.437

ÅRSREGNSKAB 1. JULI - 30. JUNI

12.

Balance pr. 30. juni 2024

<u>Note</u>	<u>PASSIVER</u>	<u>2024</u> <u>kr.</u>	<u>2023</u> <u>kr.</u>
	<u>EGENKAPITAL</u>		
	Virksomhedskapital	2.750.000	2.750.000
	Reserve for opskrivninger	874.282	974.339
	Overført resultat	-394.219	-1.335.346
	EGENKAPITAL I ALT	<u>3.230.063</u>	<u>2.388.993</u>
	<u>LANGFRISTET GÆLD</u>		
6	Prioritetsgæld	400.000	500.000
	Langfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	393.871	676.703
	Deposita, langfristede gældsforpligtelser	226.020	51.000
	LANGFRISTET GÆLD I ALT	<u>1.019.891</u>	<u>1.227.703</u>
	<u>KORTFRISTET GÆLD</u>		
6	Prioritetsgæld	0	6.000
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	134.474	226.661
	Kreditinstitutter i øvrigt	47.438	2.732
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	22.645	22.645
6	Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	31.859	44.792
	Periodeafgrænsningsposter	0	4.023
6	Kortfristet gæld til selskabsdeltagere og ledelse	3.089.874	2.958.888
	KORTFRISTET GÆLD I ALT	<u>3.326.290</u>	<u>3.265.741</u>
	GÆLD I ALT	<u>4.346.181</u>	<u>4.493.444</u>
	PASSIVER I ALT	<u>7.576.244</u>	<u>6.882.437</u>

7 Forpligtelser, sikkerhedsstillelser, garantier og kautioner

8 Nærtstående parter

9 Usikkerhed ved indregning og måling

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

Egenkapitalopgørelse for 2023/2024

	Virksomheds- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Ultimo
Egenkapital, primo	2.750.000	974.339	-1.335.346	2.388.993
Kapitalforhøjelse	0			0
Årets opskrivning		-128.279		-128.279
Skat af egenkapitalbevægelser		28.222		28.222
Årets resultat			941.127	941.127
Egenkapital, ultimo	2.750.000	874.282	-394.219	3.230.063

Noter

<u>Note</u>	<u>2023/2024</u> <u>kr.</u>	<u>2022/2023</u> <u>kr.</u>
1 <u>Personaleudgifter</u>		
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 1 (2022/23: 1)		
<u>De samlede personaleomkostninger udgør:</u>		
Løn og gager	0	183
Pensioner	0	0
Andre omkostninger til social sikring	0	0
	0	183
2 <u>Skat af årets resultat</u>		
Regulering udskudt skat	-196.787	92.951
	-196.787	92.951

3 Investerings ejendom

Den tidligere offentlige kontante ejendomsvurdering 2023 som er uændret siden 2009 var på kr. 2.650.000. Der er ikke for nuværende foretaget en ny ejendomsvurdering. Grundværdien er vurderet til kr. 2.918.000 den 17.10.2023.

Den afskrevne værdi før opskrivning udgør kr. 2.650.847.

Der er anvendt normalindtjeningsmodellen som indeholder:

- Budgetteret driftsafkast på investeringsejendommen afkastkrav før skat på 10,5% og 15% tomgang

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand.

Ejendommen på i alt 2.359 kvm benyttes til produktion og lager med kontor og mandskabsfaciliteter

Ejendommen er beliggende på Garbækstofte i Munkebo, 12 km fra Odense Banegård.

Der er et mindre igangværende renoveringsprojekt på dele af ejendommen med budget på under 10% af ejendommens værdi.

Ejendommen er på balancedagen 73% udlejet målt på kvm.

Følsomhed

Dagsværdi af investeringsejendom før reguleringer

4.000.000

Afkastkrav	v/tomgang på:	Afvigelse
	5%	
8,5%	5.806.118	1.806.118
9,5%	5.184.421	1.184.421
10,5%	4.681.143	681.143
Afkastkrav	v/tomgang på:	Afvigelse
	15%	
8,5%	5.039.529	1.039.529
9,5%	4.498.526	498.526
Anvendt 10,5%	4.060.571	60.571

Noter

Note

3 Investeringssejendom (fortsat)

	Afkastkrav	v/tomgang på: 25%	Afvigelse
	8,5%	4.387.929	387.929
	9,5%	3.915.516	-84.484
	10,5%	3.533.086	-466.914
Årets ændringer af dagsværdien, der er indregnet direkte i resultatopgørelsen			0
Årets ændringer af dagsværdien, der er indregnet i dagsværdireserven under egenkapitalen			-128.279

	2023/2024	2022/2023
	kr.	kr.
<u>Reserve for opskrivninger investeringssejendom under egenkapitalen</u>		
Samlede opskrivning pr. 1. juli 2023	1.249.153	1.249.153
Årets opskrivning til dagsværdi	-128.280	0
	1.120.873	1.249.153
Samlede udskudt skat heraf	-246.592	-274.814
Samlede opskrivning på egenkapitalen pr. 30. juni 2024	874.281	974.339
4 <u>Udskudt skatteaktiv</u>		
Genvundne afskrivninger	719.055	719.055
Fremført skattemæssigt underskud	-2.664.551	-3.559.038
	-1.945.496	-2.839.983
Udskudt skat vedr. genvundne afskrivninger og underskud	-428.009	-624.796
Udskudt skat af opskrivningshenslæggelse ejendom	246.592	274.814
Udskudt skatteaktiv ultimo	-181.417	-349.982
<u>Regulering af udskudt skat vedr. genvundne afskrivninger og underskud</u>		
Udskudt skatteaktiv primo	-624.796	-531.845
Udskudt skatteaktiv ultimo	428.009	624.796
Ændring i udskudt skatteaktiv ført over resultatopgørelsen	-196.787	92.951
5 <u>Andre værdipapirer og kapitalandele</u>		
Årets urealiserede kursreguleringer indregnet i resultatopgørelsen	210.511	-456.134
Dagsværdi pr. 30. juni 2024	2.428.539	1.738.947

Noter

<u>Note</u>		<u>2023/2024</u> <u>kr.</u>	<u>2022/2023</u> <u>kr.</u>
6	<u>Lang-/kortfristet gæld</u>		
	<u>Ejendomslån 1</u>		
	Forfald indenfor 1 år	82.832	80.387
	Forfald mellem 2 år og 5 år	357.299	346.752
	Forfald efter 5 år	36.572	129.951
		<u>476.703</u>	<u>557.090</u>
	Der henvises til note 7 og 8.		
	<u>Ejendomslån 2</u>		
	Forfald indenfor 1 år	0	6.000
	Forfald mellem 2 år og 5 år	400.000	500.000
	Forfald efter 5 år	0	0
		<u>400.000</u>	<u>506.000</u>
	Der henvises til note 7.		
	<u>Lån</u>		
	Forfald indenfor 1 år	0	0
	Forfald mellem 2 år og 5 år	0	200.000
	Forfald efter 5 år	0	0
		<u>0</u>	<u>200.000</u>
	Der henvises til note 7 og 8.		
	<u>Mellemregning med selskabsdeltagere og ledelse</u>		
	Gæld til selskabsdeltager og ledelse	<u>3.007.042</u>	<u>2.878.501</u>
	Der henvises til note 8.		
	<u>Depositum</u> vedr. udlejning	<u>226.020</u>	<u>51.000</u>
	Lang-/kortfristet gæld i alt	<u>4.109.765</u>	<u>4.192.591</u>
	Fordelt således:		
	<u>LANGFRISTET GÆLD</u>		
	Prioritetsgæld	400.000	500.000
	Langfristet gæld til selskabsdeltager og ledelse	393.871	676.703
	Deposita, langfristede gældsforpligtelser	226.020	51.000
	<u>KORTFRISTET GÆLD</u>		
	Prioritetsgæld	0	6.000
	Kortfristet gæld til selskabsdeltager og ledelse	3.089.874	2.958.888
		<u>4.109.765</u>	<u>4.192.591</u>

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

For pantebrev kr. 727.802 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 forfalder til fuldindfrielse den 31.12.2027.

For ejendomslån 1 kr. 476.703, opført under gæld, 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 håndpantet et ejerpantebrev på 800.000 på Garbækstofte-ejendommen til fordel for 3. mand)

For ejendomslån 2 kr. 400.000, opført under gæld, er stillet ejerpantebrev, stort kr. 800.000, i ejendommen, bogført værdi kr. 4.000.000. Der er endvidere stillet særskilte Hovedstolen kr. 500.000 er et stående lån til fuldindfrielse den 31.12.2027. Der er foretaget et ekstraordinært afdrag på kr. 100.000 i regnskabsåret.

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. 119.434 til selskabet.

Beløbet udgør en mellemregning.

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 2027 og et loft på kr. 500.000.

NoterNote**7 Nærtstående parter (fortsat)**

Jens Albrechtsen har lånt kr. 3.364.311 til selskabet.

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

Ejendoms lån 1 kr. 476.703:

Ejendoms lånet renteberegnes og afdrages på markedsvilkår. Der er aftalt en uopsigelighed frem til den 1. januar 2027 på engagementet.

Mellemregning kr. 2.887.608:

Jens Albrechtsen har haft udlæg for selskabet. Udlæg bogføres over mellemregningskontoen. Der er aftalt uopsigelighed frem til den 1. januar 2027 for mellemregningen og et loft på kr. 3.000.000.

9 Usikkerhed ved indregning og måling

Vedrørende det udskudte skatteaktiv på kr. 428.009 note 4, 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%.

Saldoen på kildeartstabene efter aktieavancebeskatningsloven er opbrugt i indeværende regnskabsår. Dette vil, afhængig af kurserne på værdipapirer fremover, 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 lidt vedligeholdelse. Ledelsen mener dog ud fra nuværende markedsvilkår med en udsigt til flere rentenedsættelser fra Nationalbanken, selvom disse dog allerede indpriset af markedet, og efter valget i USA er det sandsynligt, at de lange danske renter igen begynder at stige.

Usikkerheden er dog usædvanlig stor. Ligeledes med skyldig hensyntagen til ejendommens aktuelle stand anses ejendommens værdi korrekt sat i årsregnskabet.

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.

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: 06-01-2025 kl.: 18:01:02

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: 06-01-2025 kl.: 18:50:59

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: 06-01-2025 kl.: 19:19:14

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: 06-01-2025 kl.: 19:58:46

Underskrevet med MitID



This document has esignatur Agreement-ID: 9496f9ZtUjH252267224

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.