

# J.S. Ejendomme ApS


Østergade 9, 8963 Auning

CVR-nr. 25 51 90 94

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. maj 2025.

  
Jens Rousing Sørensen  
Dirigent

Medlem af:

**Allinial** GLOBAL®  
An association of legally independent firms

**RGD** REVISORGRUPPEN DANMARK

Statsautoriseret  
revisionspartnerselskab

CVR 38 75 16 46

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	3
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2024</b>	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## Ledelsespåtegning

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for J.S. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, den 2. maj 2025

### Direktion



Jens Rousing Sørensen  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

---

### Til kapitalejerne i J.S. Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J.S. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 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 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 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.

Ebeltoft, den 2. maj 2025

### Kovsted & Skovgård

Statsautoriseret revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 38 75 16 46



Diana Poulsen  
Statsautoriseret revisor  
mne35437

**Selskabsoplysninger**

---

<b>Selskabet</b>	J.S. Ejendomme ApS Østergade 9 8963 Auning
	CVR-nr.: 25 51 90 94
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Jens Rousing Sørensen, Direktør
<b>Revisor</b>	Kovsted & Skovgård Statsautoriseret revisionspartnerselskab
<b>Modervirksomhed</b>	1000 Kunstner Holding ApS

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for J.S. Ejendomme 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.

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

### Bruttotab

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

Ejendommens driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse m.v.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### 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 sambeskatte 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.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0 %

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.

### Tilgodehavender

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

## Anvendt regnskabspraksis

---

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.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realiseringsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrate anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### 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 skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter J.S. Ejendomme 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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, der med balance-dagens 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 nettorealiseringsværdi.

### Gældsforpligtelser

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december**

<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>Bruttotab</b>	<b>-133.522</b>	<b>117.070</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-74.784	-74.784
<b>Driftsresultat</b>	<b>-208.306</b>	<b>42.286</b>
Andre finansielle indtægter	8.100	4.500
3 Øvrige finansielle omkostninger	-89.096	-75.472
<b>Resultat før skat</b>	<b>-289.302</b>	<b>-28.686</b>
Skat af årets resultat	71.492	6.305
<b>Årets resultat</b>	<b>-217.810</b>	<b>-22.381</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Disponeret fra overført resultat	-217.810	-22.381
<b>Disponeret i alt</b>	<b>-217.810</b>	<b>-22.381</b>

**Balance 31. december**

<b>Aktiver</b>		
Note	2024	2023
<b>Anlægsaktiver</b>		
Grunde og bygninger	3.183.198	3.257.982
Materielle anlægsaktiver i alt	3.183.198	3.257.982
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>3.183.198</b>	<b>3.257.982</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder	5.808	0
Andre tilgodehavender	29.025	0
Tilgodehavender i alt	34.833	0
Likvide beholdninger	291.947	349.201
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>326.780</b>	<b>349.201</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>3.509.978</b>	<b>3.607.183</b>

**Balance 31. december**

<b>Passiver</b>		2024	2023
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overkurs ved emission		84.054	84.054
Overført resultat		804.760	1.022.570
<b>Egenkapital i alt</b>		<b><u>1.013.814</u></b>	<b><u>1.231.624</u></b>
<b>Hensatte forpligtelser</b>			
Hensættelser til udskudt skat		15.017	80.701
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b><u>15.017</u></b>	<b><u>80.701</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
Deposita		125.700	125.700
Gæld til tilknyttede virksomheder		690.590	592.742
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.548.225	1.556.783
4 Langfristede gældsforpligtelser i alt		<u>2.364.515</u>	<u>2.275.225</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		116.632	15.000
Anden gæld		0	4.633
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		<u>116.632</u>	<u>19.633</u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>2.481.147</u></b>	<b><u>2.294.858</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>3.509.978</u></b>	<b><u>3.607.183</u></b>

1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

6 Eventualposter

**Egenkapitaloppgørelse**

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overkurs ved emission</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2024	125.000	84.054	1.022.570	1.231.624
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>0</u>	<u>-217.810</u>	<u>-217.810</u>
	<b><u>125.000</u></b>	<b><u>84.054</u></b>	<b><u>804.760</u></b>	<b><u>1.013.814</u></b>

## Noter

### 1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er udlejning, køb, salg og produktion, samt anden dermed efter direktionens skøn beslægtet virksomhed.

	<u>2024</u>	<u>2023</u>
<b>2. Personaleomkostninger</b>		
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>3. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	25.163	14.031
Andre finansielle omkostninger	<u>63.933</u>	<u>61.441</u>
	<b><u>89.096</u></b>	<b><u>75.472</u></b>

### 4. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2024</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2024</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Deposita	125.700	0	125.700	125.700
Gæld til tilknyttede virksomheder	690.590	0	690.590	690.590
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	<u>1.548.225</u>	<u>0</u>	<u>1.548.225</u>	<u>1.548.225</u>
	<b><u>2.364.515</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>2.364.515</u></b>	<b><u>2.364.515</u></b>

## Noter

---

### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter, er der givet pant på 600.000 kr i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør 2.539.007 kr.

### 6. Eventualposter

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med 1000 Kunstner Holding ApS 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.