

---

# **JS EJENDOMME ANNO 2011 ApS**

**CVR-nr.: 33958277**

Stegstedvej 32  
5200 Odense V

Årsrapport  
1. januar 2022 - 31. december 2022

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**30/06/2023**

---

**Jesper Schjødt Schou Jensen**  
**Dirigent**

---



## **Indhold**

### **Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger

### **Påtegninger**

Ledespåtegning

### **Erklæringer**

Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

### **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

## Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** JS EJENDOMME ANNO 2011 ApS  
Stegstedvej 32  
5200 Odense V

CVR-nr.: 33958277  
Regnskabsår: 01/01/2022 - 31/12/2022

**Bankforbindelse** Nordfyns Bank  
DK Danmark

**Revisor** REVISIONSFIRMAET JØRGEN LARSEN I/S  
Havnegade 98, 1  
5000 Odense C  
DK Danmark  
CVR-nr.: 14678085  
P-enhed: 1000783353

# Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsperioden 01. januar 2022 - 31. december 2022 for JS EJENDOMME ANNO 2011 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling samt af resultatet.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Odense, den 29/06/2023

## Direktion

Jesper Schjødt Schou Jensen  
Direktør

# Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger

Til kapitalejerne i JS Ejendomme anno 2011 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JS Ejendomme anno 2011 ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af virksomhedens bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revision. eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Odense, den 29/06/2023

REVISIONSFIRMAET JØRGEN LARSEN I/S  
CVR-nr.: 14678085  
Jørgen Larsen, mne18049  
Registreret revisor

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B.

### **Andre driftsindtægter:**

Andre driftsindtægter omfatter avance ved salg ejendom.

### **Andre eksterne omkostninger:**

Andre eksterne omkostninger omfatter administrationsomkostninger.

### **Finansielle indtægter:**

Finansielle indtægter omfatter renteindtægter samt kursregulering prioritetsgæld.

### **Finansielle omkostninger:**

Finansielle omkostninger omfatter renteomkostninger, kursregulering prioritetsgæld samt øvrige låneomkostninger.

### **Skat af årets resultat:**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat samt regulering tidligere års skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22%.

### **Materielle anlægsaktiver:**

Fast ejendom måles til kostpris.

### **Tilgodehavender:**

Tilgodehavender måles til nominel værdi.

### **Gældsforpligtelser:**

Prioritetsgæld måles til kontant restgæld. Øvrig gæld måles til nominel restgæld.

## Resultatopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab</b>		<b>100.427</b>	<b>371.975</b>
<b>Resultat af ordinær primær drift</b>		<b>100.427</b>	<b>371.975</b>
Andre finansielle indtægter	1	202.777	134
Øvrige finansielle omkostninger		-143.911	-228.186
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>159.293</b>	<b>143.923</b>
Skat af årets resultat		-46.288	-31.658
<b>Årets resultat</b>		<b>113.005</b>	<b>112.265</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		113.005	112.265
<b>I alt</b>		<b>113.005</b>	<b>112.265</b>

## Balance 31. december 2022

### Aktiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		4.389.417	4.348.417
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.389.417</b>	<b>4.348.417</b>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<b>4.389.417</b>	<b>4.348.417</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		14.621	0
Andre tilgodehavender		34.784	47.199
Periodeafgrænsningsposter		8.610	0
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<b>58.015</b>	<b>47.199</b>
Likvide beholdninger		263.746	146.450
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<b>321.761</b>	<b>193.649</b>
<b>AKTIVER I ALT</b>		<b>4.711.178</b>	<b>4.542.066</b>

## Balance 31. december 2022

### Passiver

	Note	2022	2021
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		80.000	80.000
Overført resultat		748.289	635.284
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>828.289</b>	<b>715.284</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.637.365	3.542.544
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.637.365</b>	<b>3.542.544</b>
Gæld til banker		90.863	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		25.000	24.000
Gældsforpligtelser til tilknyttede virksomheder		0	16.306
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		12.904	114.233
Deposita		116.757	116.169
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>245.524</b>	<b>284.238</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>3.882.889</b>	<b>3.826.782</b>
<b>PASSIVER I ALT</b>		<b>4.711.178</b>	<b>4.542.066</b>

## Egenkapitalopgørelse 1. jan. 2022 - 31. dec. 2022

	<b>Registreret kapital mv.</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	80.000	635.284	715.284
Årets resultat		113.005	113.005
Egenkapital, ultimo	80.000	748.289	828.289

## Noter

### 1. Andre finansielle indtægter

	2022	2021
Kursregulering prioritetsgæld	202.777	0
Renteindtægter debitorer	0	135
I alt	202.777	135

### 2. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Udlejning af fast ejendom

### 3. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med DLRkredit er tinglyst følgende:

Pantebrev 1.280.000 kr. i ejd. Rugårdsvej 257, Odense  
 Pantebrev 1.120.000 kr. i ejd. Rugårdsvej 662, Odense  
 Pantebrev 1.340.000 kr. i ejd. Middelfartvej 487, Odense

Til sikkerhed for mellemværende med Nordfyns Bank er tinglyst følgende:

Ejerpantebrev 400.000 kr. i ejd. Middelfartvej 487, Odense

### 4. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte	<b>2022</b>
	0