



KAMPER+ANDERSEN

STATSAUTORISERET REVISION

Kamper Andersen
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
DK-4800 Nykøbing Falster
info@kamperandersen.dk
www.kamperandersen.dk
Telefon: +45 54 85 11 33
CVR: DK 31 57 93 09
Bank: 4955 12753160

JS INVEST AF 2011 ApS

Vadebrovej 36
4891 Toreby L

CVR-nr.: 34042187

Årsrapport for 2024

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 3. februar 2025

Stephen Rifbjerg Kryger
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024	6
Balance pr. 31. december 2024	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden

JS INVEST AF 2011 ApS
Vadebrovej 36
4891 Toreby L

CVR-nr.: 34042187
Hjemsted Guldborgsund
Stiftelsesdato 28. oktober 2011
Regnskabsperiode: 1. januar 2024 - 31. december 2024

Direktion

Jan Marger Damsø, Direktør
Stephen Rifbjerg Kryger, Direktør

Revisor

Kamper+Andersen
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 3. februar 2025 på selskabets adresse.

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 for JS INVEST AF 2011 ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsperioden 1. januar 2024 - 31. december 2024 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Toreby L, den 3. februar 2025

Direktion

Jan Marger Damsø
Direktør

Stephen Rifbjerg Kryger
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i JS INVEST AF 2011 ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JS INVEST AF 2011 ApS for regnskabsåret 1. januar 2024 - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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.

Nykøbing F, den 3. februar 2025

Kamper+Andersen
Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 31579309

Peter Kamper
Registreret revisor
mne28697

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været drive ejendomsudlejning og dermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter.

Som følge af tidligere års underskud har selskabet tabt mere end 50% af anpartskapitalen og er dermed omfattet af reglerne om kapitaltab i selskabslovens § 119. Ledelsen forventer reetablering af kapitalen ved egen indtjening.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Resultatopgørelse 1. januar 2024 - 31. december 2024

	Note	2024 kr	2023 kr
Bruttofortjeneste		171.027	152.568
Resultat før af- og nedskrivninger		171.027	152.568
Af- og nedskrivninger		-40.400	-40.400
Resultat før finansielle poster		130.627	112.168
Andre finansielle indtægter		5.022	482
Finansielle omkostninger		-51.391	-50.238
Resultat før skat		84.258	62.412
Skat af årets resultat	2	-27.808	-22.770
Årets resultat		56.450	39.642
Forslag til resultatdisponering		2024 kr	2023 kr
Overført resultat		56.450	39.642
Resultatdisponering i alt		56.450	39.642

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr	2023 kr
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		2.391.384	2.431.785
Anlægsaktiver i alt		2.391.384	2.431.785
Tilgodehavender			
Andre tilgodehavender		11.625	13.940
Periodeafgrænsningsposter		12.300	12.300
Tilgodehavender i alt		23.925	26.240
Likvide beholdninger		182.143	163.156
Omsætningsaktiver i alt		206.068	189.396
Aktiver i alt		2.597.452	2.621.181

Balance 31. december 2024

	Note	2024 kr	2023 kr
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-127.917	-184.367
Egenkapital i alt		-47.917	-104.367
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		1.041.036	1.155.045
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		116.594	116.723
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.625	18.400
Leverandører af varer og tjenesteydelser		8.344	8.001
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.405.380	1.367.302
Deposita		29.875	28.600
Selskabsskat		25.808	22.770
Anden gæld		8.707	8.707
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.604.333	1.570.503
Gældsforpligtelser i alt		2.645.369	2.725.548
Passiver i alt		2.597.452	2.621.181
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds- kapital kr	Overført resultat kr	Ultimo kr
Egenkapital, primo	80.000	-184.367	-104.367
Årets resultat	0	56.450	56.450
Egenkapital, ultimo	80.000	-127.917	-47.917

Noter

1. Personalemkostninger

	2024	2023
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	0	0

2. Skat af årets resultat

	2024 kr	2023 kr
Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	27.808	22.770
I alt	27.808	22.770

3. Langfristede gældsforpligtelser

	2023 kr	2024 kr	Afdrag næste år kr	Restgæld efter 5 år kr
Gæld til realkreditinstitutter	1.155.045	1.041.036	116.594	602.260

4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.184 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2024 udgør TDKK 2.391.

5. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JS INVEST AF 2011 ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C. Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til indgåede kontrakter

Noter

5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration mv.

Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver indeholder regnskabsårets af- og nedskrivninger.

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 godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdier:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	737 t.kr

Fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgsprisen med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

Noter

5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele der er 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 eller gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

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 acontoskatter.

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 nettorealisationsværdi. 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 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 nettorealisationsværdi.

Noter

5. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter 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, så forskellen mellem nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

Stephen Rifbjerg Kryger

Direktør

På vegne af: Stephen Rifbjerg Kryger

Serienummer: 7fc2f78b-7aed-477d-8278-29d988b7cee1

IP: 80.163.xxx.xxx

2025-02-03 17:34:36 UTC



Jan Marger Damsø

Direktør

Serienummer: cf6586e0-4c7d-403c-8f44-8dc4d63fcb17

IP: 188.180.xxx.xxx

2025-02-04 06:09:06 UTC



Peter Kamper

Registreret revisor

På vegne af: Kamper + Andersen, statsautoriseret rev...

Serienummer: 9a9ddc2e-0ee1-412d-a1c9-b2f55d3e0f15

IP: 188.120.xxx.xxx

2025-02-04 06:31:50 UTC



Stephen Rifbjerg Kryger

Dirigent

På vegne af: Stephen Rifbjerg Kryger

Serienummer: 7fc2f78b-7aed-477d-8278-29d988b7cee1

IP: 80.209.xxx.xxx

2025-02-04 07:17:06 UTC



Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. De underskrevne data er valideret vha. den matematiske hashværdi af det originale dokument. Alle kryptografiske beviser er indlejret i denne PDF for validering i fremtiden.

Dette dokument er forseglet med et kvalificeret elektronisk segl med brug af certifikat og tidsstempel fra en kvalificeret tillidstjenesteudbyder.

Sådan kan du verificere, at dokumentet er originalt

Når du åbner dokumentet i Adobe Reader, kan du se, at det er certificeret af **Penneo A/S**. Dette beviser, at indholdet af dokumentet er uændret siden underskriftstidspunktet. Bevis for de individuelle underskrivers digitale underskrifter er vedhæftet dokumentet.

Du kan verificere de kryptografiske beviser vha. Penneos validator, <https://penneo.com/validator>, eller andre valideringstjenester for digitale underskrifter