



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, Nagelsti

4891 Toreby L

CVR-nr.: 34042187

Årsrapport for 2025

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 2. marts 2026

Stephen Rifbjerg Kryger
Dirigent


INDEPENDENT MEMBER

Indholdsfortegnelse

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsrapporten	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse 1. januar 2025 - 31. december 2025	6
Balance pr. 31. december 2025	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	JS INVEST AF 2011 ApS Vadebrovej 36, Nagelsti 4891 Toreby L
	CVR-nr.: 34042187 Hjemsted: Guldborgsund Stiftelsesdato: 28. oktober 2011 Regnskabsperiode: 1. januar 2025 - 31. december 2025
Direktion	Jan Marger Damsø, Direktør Stephen Rifbjerg Kryger, Direktør
Revisor	Kamper+Andersen Statsautoriseret revisionsaktieselskab Toldbodgade 11 4800 Nykøbing F
Generalforsamling	Ordinær generalforsamling afholdes 2. marts 2026 på selskabets adresse.

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025 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 2025 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2025 - 31. december 2025.

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 2025 - 31. december 2025 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Toreby L, den 1. marts 2026

Direktion

Jan Marger Damsø
Direktør

Stephen Riffbjerg 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 2025 - 31. december 2025 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 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 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 1. marts 2026

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 2025 - 31. december 2025

	Note	2025	2024
		kr	kr
Bruttofortjeneste		158.803	171.027
Resultat før af- og nedskrivninger		158.803	171.027
Af- og nedskrivninger		-40.400	-40.400
Resultat før finansielle poster		118.403	130.627
Andre finansielle indtægter		1.639	5.022
Finansielle omkostninger		-50.317	-51.391
Resultat før skat		69.725	84.258
Skat af årets resultat		-24.332	-27.808
Årets resultat		45.393	56.450
Forslag til resultatdisponering		2025	2024
		kr	kr
Overført resultat		45.393	56.450
Resultatdisponering i alt		45.393	56.450

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
Aktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		2.350.985	2.391.385
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>2.350.985</u>	<u>2.391.385</u>
Finansielle anlægsaktiver			
Andre værdipapirer og kapitalandele		100.000	0
Finansielle anlægsaktiver i alt		<u>100.000</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.450.985</u>	<u>2.391.385</u>
Omsætningsaktiver			
Tilgodehavender			
Selskabsskat		6.668	0
Andre tilgodehavender		11.814	11.625
Periodeafgrænsningsposter		15.500	12.300
Tilgodehavender i alt		<u>33.982</u>	<u>23.925</u>
Likvide beholdninger		62.336	182.142
Omsætningsaktiver i alt		<u>96.318</u>	<u>206.067</u>
Aktiver i alt		<u>2.547.303</u>	<u>2.597.452</u>

Balance 31. december 2025

	Note	2025 kr	2024 kr
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		80.000	80.000
Overført resultat		-82.524	-127.917
Egenkapital i alt		-2.524	-47.917
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		927.155	1.041.036
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		1.444.519	1.405.380
Langfristede gældsforpligtelser i alt	2	2.371.674	2.446.416
Kortfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		116.465	116.594
Modtagne forudbetalinger fra kunder		9.755	9.625
Leverandører af varer og tjenesteydelser		12.000	8.344
Deposita		31.226	29.875
Selskabsskat		0	25.808
Anden gæld		8.707	8.707
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		178.153	198.953
Gældsforpligtelser i alt		2.549.827	2.645.369
Passiver i alt		2.547.303	2.597.452
Personaleomkostninger	1		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	3		

Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-		
	kapital	Overført resultat	Ultimo
	kr	kr	kr
Egenkapital, primo	80.000	-127.917	-47.917
Årets resultat	0	45.393	45.393
Egenkapital, ultimo	80.000	-82.524	-2.524

Noter

1. Personalemkostninger

	2025	2024
Gennemsnitligt antal heltidsbeskæftigede medarbejdere	0	0

2. Langfristede gældsforpligtelser

Den samlede langfristede gæld der forfalder efter 5 år er: 1.930.000 kr

3. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 1.067 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2025 udgør TDKK 2.351.

4. Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JS INVEST AF 2011 ApS for 2025 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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendom og administration mv.

Noter

4. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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

4. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Finansielle anlægsaktiver

Andre ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris.

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 nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Noter

4. Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

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 nettorealiseringsværdi. 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 nettorealiseringsværdi.

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 nominal værdi.