

# JKS - ØSTERHUS ApS

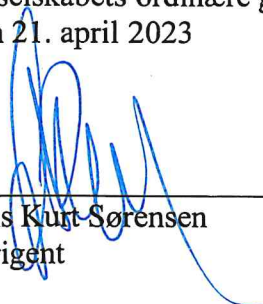
Prinsensgade 62

7000 Fredericia

CVR-nr. 20989238

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsamling  
den 21. april 2023



---

Jens Kurt Sørensen  
Dirigent

# JKS - ØSTERHUS ApS

## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	12
Balance	13
Egenkapitalopgørelse	15
Noter	16

## **JKS - ØSTERHUS ApS**

### **Ledelsespåtegning**

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 for JKS - ØSTERHUS ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Fredericia, den 21. april 2023

#### **Direktion**



Jens Kurt Sørensen  
Direktør

## **JKS - ØSTERHUS ApS**

### **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

#### **Til den daglige ledelse i JKS - ØSTERHUS ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for JKS - ØSTERHUS ApS for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 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 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 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.

Bogense, den 21. april 2023

**Kreston JC**

**Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab**

CVR-nr. 27619096



Jan Christiansen

Statsautoriseret revisor

mne26733

## **JKS - ØSTERHUS ApS**

### **Virksomhedsoplysninger**

<b>Virksomheden</b>	JKS - ØSTERHUS ApS Prinsensgade 62 7000 Fredericia
CVR-nr.	20989238
Stiftelsesdato	15. juni 1998
Regnskabsår	1. januar 2022 - 31. december 2022
<b>Direktion</b>	Jens Kurt Sørensen
<b>Revisor</b>	Kreston JC Statsautoriseret Revisionsanpartsselskab Vestre Engvej 3 5400 Bogense
CVR-nr.	27619096

## **JKS - ØSTERHUS ApS**

### **Ledelsesberetning**

#### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter består i at drive handel, fabrikation og udlejning af fast ejendom.

#### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2022 - 31. december 2022 udviser et resultat på kr. -138.321, og selskabets balance pr. 31. december 2022 udviser en balancesum på kr. 12.703.455, og en egenkapital på kr. 5.181.562.

Ledelsen anser årets resultat for mindre tilfredsstillende.

#### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

## **JKS - ØSTERHUS ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Generelt**

Årsrapporten for JKS - ØSTERHUS ApS for 2022 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

#### **Rapporteringsvaluta**

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

#### **Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

### **Resultatopgørelsen**

#### **Bruttofortjeneste og -tab**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ejendomsudgifter/vareforbrug samt andre eksterne omkostninger.

## JKS - ØSTERHUS ApS

### Anvendt regnskabspraksis

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Nettoomsætning fra levering af serviceydelser indregnes lineært i nettoomsætningen i takt med leveringen af ydelsen.

#### Direkte ejendomsudgifter/vareforbrug

Direkte ejendomsudgifter/vareforbrug omfatter udgifter direkte relateret til ejendomsdriften, herunder ejendomsskatter, forbrugsudgifter og forsikring mv. samt vareforbrug vedrørende øvrige aktiviteter, herunder varekøb, fotos og fremmedarbejde mv.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører selskabets primære aktiviteter, herunder lokale-, administrations-, kontorholds- og salgsfremmende omkostninger mv.

#### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

#### Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver

Af- og nedskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver er foretaget ud fra en løbende vurdering af aktivernes brugstid i virksomheden. Anlægsaktiverne afskrives lineært på grundlag af kostprisen, baseret på følgende vurdering af brugstider og restværdier:

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	20-50 år	0%
Produktionsanlæg og maskiner	5-10 år	0%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3-10 år	0%

Der afskrives ikke på grunde.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af immaterielle og materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet, og indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller -omkostninger.

## **JKS - ØSTERHUS ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån mv.

#### **Skat af årets resultat**

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

### **Balancen**

#### **Materielle anlægsaktiver**

Materielle anlægsaktiver måles ved første indregning til kostpris og efterfølgende til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget opgøres under hensyntagen til aktivets restværdi efter afsluttet brugstid og reduceres med eventuelle nedskrivninger. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

#### **Tilgodehavender**

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

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

## **JKS - ØSTERHUS ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### **Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen.

Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs. Årets ændring i aktiernes samlede kursværdi indregnes med ét beløb i resultatopgørelsens finansielle poster.

#### **Likvider**

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

#### **Egenkapital**

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

#### **Hensatte forpligtelser**

##### **Udskudt skat**

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

##### **Aktuelle skatteforpligtelser**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatte.

## **JKS - ØSTERHUS ApS**

### **Anvendt regnskabspraksis**

#### **Gældsforpligtelser**

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## JKS - ØSTERHUS ApS

### Resultatopgørelse

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>288.118</b>	<b>212.489</b>
Personaleomkostninger	1	-260.880	-219.698
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-54.345	-53.702
<b>Driftsresultat</b>		<b>-27.107</b>	<b>-60.911</b>
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder		31.300	38.283
Andre finansielle indtægter	2	14.484	13.390
Finansielle omkostninger	3	-195.798	-175.103
<b>Resultat før skat</b>		<b>-177.121</b>	<b>-184.341</b>
Skat af årets resultat	4	38.800	37.857
<b>Årets resultat</b>		<b>-138.321</b>	<b>-146.484</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Reserve for nettoopskrivning af investeringaktiver		-17.132	0
Overført resultat		-121.189	-146.484
<b>Resultatdisponering</b>		<b>-138.321</b>	<b>-146.484</b>

## JKS - ØSTERHUS ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		10.785.416	10.807.380
Installationer		195.659	228.040
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		28.000	28.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<b>11.009.075</b>	<b>11.063.420</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>11.009.075</b>	<b>11.063.420</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		12.145	38.569
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.447.217	1.714.081
Periodeafgrænsningsposter		34.042	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>1.493.404</b>	<b>1.752.650</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele		45.184	33.700
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b>		<b>45.184</b>	<b>33.700</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>155.792</b>	<b>137.622</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.694.380</b>	<b>1.923.972</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.703.455</b>	<b>12.987.392</b>

## JKS - ØSTERHUS ApS

Balance 31. december 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		130.960	130.960
Reserve for opskrivninger		3.653.871	3.671.003
Overført resultat		1.396.731	1.517.920
<b>Egenkapital</b>		<b>5.181.562</b>	<b>5.319.883</b>
Hensættelser til udskudt skat		602.659	641.459
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>602.659</b>	<b>641.459</b>
Gæld til realkreditinstitutter		6.383.591	6.588.958
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>6.383.591</b>	<b>6.588.958</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		213.798	157.283
Leverandører af varer og tjenesteydelser		54.251	63.176
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		252.612	206.338
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		14.982	10.295
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>535.643</b>	<b>437.092</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.919.234</b>	<b>7.026.050</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.703.455</b>	<b>12.987.392</b>
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

## JKS - ØSTERHUS ApS

### Egenkapitalopgørelse

	<b>Virksomheds kapital</b>	<b>Reserve for opskrivninge r</b>	<b>Overført resultat</b>	<b>I alt</b>
Egenkapital 1. januar 2022	130.960	3.671.003	1.517.920	5.319.883
Årets resultat			-121.189	-121.189
Opløsning af tidligere års opskrivning		-17.132	0	-17.132
<b>Egenkapital 31. december 2022</b>	<b>130.960</b>	<b>3.653.871</b>	<b>1.396.731</b>	<b>5.181.562</b>

Virksomhedskapitalen blev i 2020 forhøjet med DKK 5.960 i forbindelse med fusion med søsterselskab, herudover har kapitalen været uændret de seneste 5 år.

## JKS - ØSTERHUS ApS

### Noter

	2022	2021	
<b>1. Personalemkostninger</b>			
Lønninger	248.001	213.058	
Andre omkostninger til social sikring	6.051	5.529	
Andre personalemkostninger	6.828	1.111	
	<u>260.880</u>	<u>219.698</u>	
Gennemsnitligt antal beskæftigede	<u>1</u>	<u>1</u>	
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægt, bank	3.000	3.000	
Kursregulering værdipapirer - avance	11.484	10.390	
	<u>14.484</u>	<u>13.390</u>	
<b>3. Finansielle omkostninger</b>			
Andre finansielle omkostninger	195.798	175.103	
	<u>195.798</u>	<u>175.103</u>	
<b>4. Skat af årets resultat</b>			
Reg. af udskudt skat	-38.800	-37.857	
	<u>-38.800</u>	<u>-37.857</u>	
<b>5. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>	<b>Forfald</b>
	<b>efter 1 år</b>	<b>indenfor 1 år</b>	<b>efter 5 år</b>
Gæld til kreditinstitutter	6.383.591	213.798	5.300.757
	<u>6.383.591</u>	<u>213.798</u>	<u>5.300.757</u>

### 6. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med de øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk for de skatter, som vedrører sambeskatningen.

Det samlede beløb fremgår af årsrapporten for Promotor Holding A/S, der er administrationselskab i sambeskatningen.

### 7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for prioritetsgæld TDKK 6.596 er der tinglyst pantebreve nom. TDKK 7.341 i ejendom med en regnskabsmæssig værdi på TDKK 10.786.

Til sikkerhed for moderselskabs bankgæld er der tinglyst ejerpantebrev nom. TDKK 1.000 i ejendom.