

# JSO EJENDOM ApS

Vejlagervej 4, 4241 Vemmelev  
CVR-nr. 30 55 53 09

## Årsrapport for 2022

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.06.23

Poul Borgstrup  
Dirigent

|                                                         |         |
|---------------------------------------------------------|---------|
| Selskabsoplysninger m.v.                                | 3       |
| Ledelsespåtegning                                       | 4       |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 5 - 6   |
| Ledelsesberetning                                       | 7       |
| Resultatopgørelse                                       | 8       |
| Balance                                                 | 9 - 10  |
| Egenkapitalopgørelse                                    | 11      |
| Noter                                                   | 12 - 19 |

---

**Selskabet**

---

JSO EJENDOM ApS  
Vejlagervej 4  
4241 Vemmelev  
Telefon: 70 23 08 01  
Hjemsted: Slagelse  
CVR-nr.: 30 55 53 09  
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

---

**Direktion**

---

John Kurt Olsen

---

**Revisor**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jeg har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 for JSO EJENDOM ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vemmelev, den 21. juni 2023

**Direktionen**

John Kurt Olsen

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Til kapitalejeren i JSO EJENDOM ApS

#### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JSO EJENDOM ApS for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.22 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.22 - 31.12.22 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

## Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

### Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i selskabet, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

### Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Næstved, den 21. juni 2023

### Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Henrik Holmegaard Frandsen

Statsaut. revisor  
MNE-nr. mne21382

**Væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive grusgravning, vognmandskørsel og dermed beslægtede virksomheder samt drive handel, industri og håndværk samt foretage investering i fast ejendom og værdipapirer.

**Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.22 - 31.12.22 udviser et resultat på DKK 638.704 mod DKK -1.017.027 for tiden 01.01.21 - 31.12.21. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.920.707.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

**Efterfølgende begivenheder**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet betydningsfulde hændelser.

## Resultatopgørelse

| Note                                                    | 2022<br>DKK    | 2021<br>DKK       |
|---------------------------------------------------------|----------------|-------------------|
| <b>Bruttotab</b>                                        | <b>-34.131</b> | <b>-322.777</b>   |
| 1 Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder | 771.726        | -740.420          |
| 2 Andre finansielle indtægter                           | 77.648         | 5.110             |
| 3 Andre finansielle omkostninger                        | -52.932        | -36.958           |
| <b>Resultat før skat</b>                                | <b>762.311</b> | <b>-1.095.045</b> |
| Skat af årets resultat                                  | -123.607       | 78.018            |
| <b>Årets resultat</b>                                   | <b>638.704</b> | <b>-1.017.027</b> |
| <b>Forslag til resultatdisponering</b>                  |                |                   |
| Overført resultat                                       | 638.704        | -1.017.027        |
| <b>I alt</b>                                            | <b>638.704</b> | <b>-1.017.027</b> |

| Note | AKTIVER                                      |  | 31.12.22         | 31.12.21         |
|------|----------------------------------------------|--|------------------|------------------|
|      |                                              |  | DKK              | DKK              |
|      | Grunde og bygninger                          |  | 680.504          | 680.504          |
|      | <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>        |  | <b>680.504</b>   | <b>680.504</b>   |
|      | Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     |  | 1.757.846        | 986.120          |
|      | <b>Finansielle anlægsaktiver i alt</b>       |  | <b>1.757.846</b> | <b>986.120</b>   |
|      | <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |  | <b>2.438.350</b> | <b>1.666.624</b> |
|      | Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |  | 1.871.825        | 897.062          |
|      | Udskudt skatteaktiv                          |  | 0                | 123.607          |
|      | Andre tilgodehavender                        |  | 327              | 37.122           |
|      | <b>Tilgodehavender i alt</b>                 |  | <b>1.872.152</b> | <b>1.057.791</b> |
|      | <b>Likvide beholdninger</b>                  |  | <b>47.513</b>    | <b>874.713</b>   |
|      | <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |  | <b>1.919.665</b> | <b>1.932.504</b> |
|      | <b>Aktiver i alt</b>                         |  | <b>4.358.015</b> | <b>3.599.128</b> |

| PASSIVER |                                              |                  |                  |
|----------|----------------------------------------------|------------------|------------------|
| Note     |                                              | 31.12.22         | 31.12.21         |
|          |                                              | DKK              | DKK              |
|          | Selskabskapital                              | 125.000          | 125.000          |
|          | Overført resultat                            | 2.795.707        | 2.157.003        |
|          | <b>Egenkapital i alt</b>                     | <b>2.920.707</b> | <b>2.282.003</b> |
|          | Leverandører af varer og tjenesteydelser     | 15.000           | 15.000           |
|          | Gæld til tilknyttede virksomheder            | 1.422.308        | 1.257.125        |
|          | Anden gæld                                   | 0                | 45.000           |
|          | <b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b> | <b>1.437.308</b> | <b>1.317.125</b> |
|          | <b>Gældsforpligtelser i alt</b>              | <b>1.437.308</b> | <b>1.317.125</b> |
|          | <b>Passiver i alt</b>                        | <b>4.358.015</b> | <b>3.599.128</b> |

4 Eventualforpligtelser

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

**Egenkapitalopgørelse**

| Beløb i DKK                                  | Selskabskapital | Overført<br>resultat |
|----------------------------------------------|-----------------|----------------------|
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.21 - 31.12.21 |                 |                      |
| Saldo pr. 01.01.21                           | 125.000         | 3.174.030            |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | -1.017.027           |
| Saldo pr. 31.12.21                           | 125.000         | 2.157.003            |
| Egenkapitalopgørelse for 01.01.22 - 31.12.22 |                 |                      |
| Saldo pr. 01.01.22                           | 125.000         | 4.346.439            |
| Nettoeffekt ved ændring af regnskabspraksis  | 0               | -2.189.436           |
| Korrigeret saldo pr. 01.01.22                | 125.000         | 2.157.003            |
| Forslag til resultatdisponering              | 0               | 638.704              |
| Saldo pr. 31.12.22                           | 125.000         | 2.795.707            |

|  | 2022 | 2021 |
|--|------|------|
|  | DKK  | DKK  |

### 1. Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

|                                             |         |          |
|---------------------------------------------|---------|----------|
| Resultatandele fra tilknyttede virksomheder | 771.726 | -740.420 |
| I alt                                       | 771.726 | -740.420 |

### 2. Finansielle indtægter

|                                             |        |       |
|---------------------------------------------|--------|-------|
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | 77.648 | 5.110 |
| I alt                                       | 77.648 | 5.110 |

### 3. Finansielle omkostninger

|                                                |        |        |
|------------------------------------------------|--------|--------|
| Renteomkostninger fra tilknyttede virksomheder | 52.615 | 36.670 |
| Renteomkostninger i øvrigt                     | 317    | 288    |
| I alt                                          | 52.932 | 36.958 |

#### 4. Eventualforpligtelser

##### *Andre eventualforpligtelser*

Selskabet er sambeskattet med øvrige selskaber i koncernen og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten m.v.

#### 5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har ikke stillet pant eller anden sikkerhed i aktiver.

## 6. Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Selskabet har i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 110 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har ændret regnskabspraksis på følgende områder:

Måling af ejendomme til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger  
Ejendomme er hidtil målt til dagsværdi. Ejendomme måles fremover til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger, hvilket begrundes med anvendelse af ensartet praksis i forbindelse med ny koncerndannelse. Sammenligningstallene er ændret i overensstemmelse med den nye praksis. Den ændrede regnskabspraksis har en negativ påvirkning på resultatet for 2021 med t.DKK 380. Pr. 31.12.21 formindskes egenkapitalen med t.DKK 2.189 og balancesummen formindskes med t.DKK 2.576.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

### 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 og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

**6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -****RESULTATOPGØRELSE****Bruttotab**

Bruttotab indeholder nettoomsætning samt andre eksterne omkostninger.

**Nettoomsætning**

Indtægter fra salg af varer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden udgangen af regnskabsåret, og når salgsbeløbet kan opgøres pålideligt og forventes indbetalt. Nettoomsætning måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og afgifter opkrævet på vegne af tredjemand samt med fradrag af rabatter.

**Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg og reklame, administration, lokaler og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

**Af- og nedskrivninger**

Afskrivninger på immaterielle og materielle anlægsaktiver tilsigter, at der sker systematisk afskrivning over aktivernes forventede brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende brugstider og restværdier:

|           | Brugstid,<br>år | Rest-<br>værdi<br>DKK |
|-----------|-----------------|-----------------------|
| Bygninger | 50              | 0                     |

Grunde afskrives ikke.

**Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

For kapitalandele i dattervirksomheder, der måles efter indre værdis metode, indregnes andelen af virksomhedernes resultat i resultatopgørelsen efter eliminering af urealiserede interne gevinster og tab og med fradrag af eventuel af- og nedskrivning af goodwill.

Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder omfatter ligeledes gevinster og tab ved salg af kapitalandele.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

### Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger m.v.

### Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver omfatter grunde og bygninger.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Renter af lån til at finansiere fremstillingen indregnes ikke i kostprisen.

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

Materielle anlægsaktiver afskrives lineært baseret på brugstider og restværdier, som fremgår af afsnittet "Af- og nedskrivninger".

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

salgstidspunktet fratrullet eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

### Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i dattervirksomheder indregnes og måles efter indre værdis metode. På kapitalandele i dattervirksomheder betragtes indre værdis metode som en målemetode.

Kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, måles ved første indregning til kostpris. Transaktionsomkostninger, der direkte kan henføres til erhvervelsen, indregnes i kostprisen for kapitalandelene.

Efterfølgende indregning og måling af kapitalandele efter indre værdis metode indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi, opgjort efter ejervirksomhedens regnskabspraksis, reguleret for resterende værdi af goodwill samt gevinster og tab ved transaktioner med de pågældende virksomheder. Kapitalandele, hvor oplysninger til brug for indregning efter indre værdis metode ikke er kendte, måles til kostpris.

Gevinster eller tab ved afhændelse af kapitalandele opgøres som forskellen mellem afhændelssummen og den regnskabsmæssige værdi af nettoaktiver på salgstidspunktet inkl. ikke afskrevet goodwill samt forventede omkostninger til salg eller afvikling. Gevinster og tab indregnes i resultatopgørelsen under indtægter af kapitalandele.

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af anlægsaktiver, der ikke måles til dagsværdi, vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis selskabets realiserede afkast af et aktiv eller en gruppe af aktiver er lavere end forventet, anses dette som en indikation på værdiforringelse.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis hver gruppe af aktiver.

Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen samt forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

## 6. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Nedskrivninger tilbageføres, når begrundelsen for nedskrivningen ikke længere består.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

### Egenkapital

Nettoopskrivning af kapitalandele, som måles efter indre værdis metode, indregnes under egenkapitalen i reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne rea-

**6. Anvendt regnskabspraksis** - fortsat -

liseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

**Gældsforpligtelser**

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.