

JSO Ejendomme ApS
Kystvej 25, 3. tv, 7130 Juelsminde

Årsrapport for
2023/24

CVR-nr. 39 10 06 65

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. februar 2025.

Janne Søgaard Olesen
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- | | |
|---|---|
| 1 | Ledelsespåtegning |
| 2 | Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang |

Ledelsesberetning

- | | |
|---|---------------------|
| 4 | Selskabsoplysninger |
| 5 | Ledelsesberetning |

Årsregnskab 1. oktober 2023 - 30. september 2024

- | | |
|----|--------------------------|
| 6 | Anvendt regnskabspraksis |
| 10 | Resultatopgørelse |
| 11 | Balance |
| 13 | Egenkapitalopgørelse |
| 14 | Noter |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2023/24 for JSO Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Juelsminde, den 17. februar 2025

Direktion

Janne Søgaard Olesen

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til anpartshaveren i JSO Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JSO Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. 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. 30. september 2024 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2023 - 30. september 2024 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 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.

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 virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Vejle, den 17. februar 2025

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Jesper Hørby Jensen
statsautoriseret revisor
mne34103

Selskabsoplysninger

Selskabet	JSO Ejendomme ApS
	Kystvej 25, 3. tv
	7130 Juelsminde
	CVR-nr.: 39 10 06 65
	Regnskabsår: 1. oktober 2023 - 30. september 2024
Direktion	Janne Søgaard Olesen, Kystvej 25, 3. tv., 7130 Juelsminde
Revision	Martinsen
	Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
	Dandyvej 3 B
	7100 Vejle
Modervirksomhed	PSO Holding ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet har i lighed med tidligere år består af udlejning af erhversejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 561 t.kr. mod 344 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 223 t.kr. mod 53 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JSO Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

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, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Selskabet har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 18.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver, driftstabs- og konflikterstatninger samt modtagne lønrefusioner. Erstatninger indregnes, når det er overvejende sandsynligt, at virksomheden vil modtage erstatningen.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske 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 (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

	Brugstid
Bygninger	25 år

Anvendt regnskabspraksis

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle 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 henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrasket forventede omkostninger ved et 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.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

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 og for betalte acontoskatter.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende skat hos tilknyttede virksomheder" eller "Skyldig skat hos tilknyttede virksomheder".

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JSO Ejendomme ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatte på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Der foretages regulering af udskudt skat vedrørende foretagne eliminerings af urealiserede koncerninterne avancer og -tab.

Anvendt regnskabspraksis

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Gældsforpligtelser

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

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

<u>Note</u>	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
Bruttofortjeneste	561.368	344.198
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-139.897</u>	<u>-139.897</u>
Resultat før finansielle poster	421.471	204.301
Andre finansielle indtægter	898	0
1 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-136.379</u>	<u>-137.396</u>
Resultat før skat	285.990	66.905
2 Skat af årets resultat	<u>-62.898</u>	<u>-13.838</u>
Årets resultat	<u>223.092</u>	<u>53.067</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>223.092</u>	<u>53.067</u>
Disponeret i alt	<u>223.092</u>	<u>53.067</u>

Balance 30. september

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2024</u>	<u>2023</u>
Anlægsaktiver			
3	Grunde og bygninger	<u>4.318.617</u>	<u>4.458.514</u>
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.318.617</u>	<u>4.458.514</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.318.617</u>	<u>4.458.514</u>
Omsætningsaktiver			
	Likvide beholdninger	<u>661.987</u>	<u>299.706</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>661.987</u>	<u>299.706</u>
	Aktiver i alt	<u>4.980.604</u>	<u>4.758.220</u>

Balance 30. september

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2024</u>	<u>2023</u>
Egenkapital		
Virksomhedskapital	50.000	50.000
Overført resultat	979.787	756.695
Egenkapital i alt	1.029.787	806.695
 Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	31.000	31.000
Hensatte forpligtelser i alt	31.000	31.000
 Gældsforpligtelser		
4 Deposita	300.000	300.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	300.000	300.000
 Leverandører af varer og tjenesteydelser	14.000	14.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	3.505.564	3.370.735
Selskabsskat	62.898	63.822
Anden gæld	37.355	171.968
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	3.619.817	3.620.525
 Gældsforpligtelser i alt	3.919.817	3.920.525
 Passiver i alt	4.980.604	4.758.220

5 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2022	50.000	703.628	753.628
Årets overførte overskud eller underskud	0	53.067	53.067
Egenkapital 1. oktober 2023	50.000	756.695	806.695
Årets overførte overskud eller underskud	0	223.092	223.092
	50.000	979.787	1.029.787

Noter

	<u>2023/24</u>	<u>2022/23</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	134.829	137.336
Andre finansielle omkostninger	<u>1.550</u>	<u>60</u>
	<u>136.379</u>	<u>137.396</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	<u>62.898</u>	<u>13.838</u>
	<u>62.898</u>	<u>13.838</u>
	<u>30/9 2024</u>	<u>30/9 2023</u>
3. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	<u>5.158.000</u>	<u>5.158.000</u>
Kostpris ultimo	<u>5.158.000</u>	<u>5.158.000</u>
Af- og nedskrivninger primo	-699.486	-559.589
Årets afskrivninger	<u>-139.897</u>	<u>-139.897</u>
Af- og nedskrivninger ultimo	<u>-839.383</u>	<u>-699.486</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo	<u>4.318.617</u>	<u>4.458.514</u>
4. Deposita		
Deposita i alt	<u>300.000</u>	<u>300.000</u>

Noter

5. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med PTO Newco ApS, CVR-nr. 40779892, som er administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse vedrørende selskabsskat fremgår af årsregnskabet for administrationsselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.