

ÅRSRAPPORT

1. JANUAR - 31. DECEMBER 2022

JST TRADING APS

Lyngvej 25

2680 Solrød Strand

CVR-nr. 32 56 93 07

Godkendt på selskabets
ordinære generalforsamling,
den 23/6 2023

Jacob Struckmann

Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Ledelsesberetning mv.	
Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4-6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7-13
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2022	14
Balance pr. 31. december 2022	15-16
Egenkapitalopgørelse pr. 1. januar - 31. december 2022	17
Noter	18-23

Selskab

JST Trading ApS
Lyngvej 25
2680 Solrød Strand

CVR-nummer 32 56 93 07

Hjemsted: Solrød

Direktion

Jacob Struckmann

Revision

inforevision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Buddingevej 312
2860 Søborg
CVR-nr. 19263096

John Richardt Søjbjerg, statsautoriseret revisor

Væsentligste aktiviteter

JST Trading ApS' hovedaktivitet er at drive investerings- og konsulent virksomhed.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat viser et underskud på kr. -2.052.935. Resultatet er ikke i overensstemmelse med forventningerne til året.

Den forventede udvikling

Der forventes en positiv udvikling i regnskabsåret 2023.

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2022 for JST Trading ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor 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 - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Solrød Strand, den 23. juni 2023

I direktionen

Jacob Struckmann
Direktør

Til kapitalejeren i JST Trading ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JST Trading ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter 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 - 31. december 2022 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis 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.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- * Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- * Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- * Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- * Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- * Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

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 revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Søborg, den 23. juni 2023

inforevision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

John Richardt Søbjærg
statsautoriseret revisor
mne35453

Årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med dansk regnskabslovgivning samt almindeligt anerkendt regnskabspraksis.

Årsrapporten aflægges efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser fra regnskabsklasse C.

Anvendt regnskabspraksis er ændret i forhold til sidste år.

GENERELT OM INDREGNING OG MÅLING

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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 afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

VALUTAOMREGNING

Transaktioner i fremmed valuta er i årets løb omregnet til transaktionsdagens kurs. Hvis valuta-positioner anses for sikring af fremtidige pengestrømme, indregnes værdireguleringerne direkte på egenkapitalen.

Tilgodehavender og gæld i fremmed valuta er indregnet til balancedagens kurs.

Realiserede og urealiserede valutakursfortjenester og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under finansielle indtægter og omkostninger.

RESULTATOPGØRELSEN

Resultatopgørelsen er artsopdelt.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder konsulentonorar og lejeindtægter.

Eksterne omkostninger

Eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salgs- og administrationsomkostninger.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring m.v. til selskabets medarbejdere.

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter årets modtagne udbytte.

Indtægter af kapitalinteresser

Indtægter af kapitalinteresser omfatter årets modtagne udbytte.

Andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renter, realiserede og urealiserede fortjenester og -tab ved salg af andre værdipapirer og kapitalandele, udbytter, samt rentetillæg og rentegodtgørelse under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat udgør 22% af det regnskabsmæssige resultat korrigeret for ikke indkomstskattepligtige og ikke fradragsberettigede poster.

Skat af årets resultat er sammensat af den forventede skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for årets forskydning i udskudt skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændring i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er administrationsselskab i sambeskatningen med øvrige danske koncernselskaber. Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles mellem koncernselskaberne i forhold til deres skattepligtige indkomster efter selskabsskattelovens regler om fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud.

Selskabsskat, vedrørende regnskabsåret, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som selskabsskat under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede selskaber, som ikke er afregnet på balancedagen, klassificeres som sambeskatningsbidrag under enten tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Selskabet er omfattet af acontoskatteordningen. Rentegodtgørelse og rentetillæg er indregnet under finansielle indtægter og omkostninger.

BALANCEN

Balancen er opstillet i kontoform.

AKTIVER**Materielle anlægsaktiver**Investerings ejendomme

Investerings ejendomme omfatter ejendom, som besiddes med henblik på at opnå afkast af den investerede kapital samt en eventuel kapitalgevinst ved videresalg.

Selskabets beholdning af investerings ejendomme består af boligejendomme.

Boligejendomme værdiansættes til dagsværdi enten ved valuarvurdering eller til skønnet dagsværdi opgjort med udgangspunkt i ejendommens nettoafkast og et afkastkrav baseret på en individuel vurdering af den enkelte type ejendom. Ændringer i de skønnede dagsværdier føres i resultatopgørelsen.

Afholdte omkostninger, der tilfører en investerings ejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, herunder ombygninger, tillægges kostprisen som en forbedring.

Øvrige materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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

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

Afskrivninger påbegyndes, når aktiverne er klar til ibrugtagning. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende forventninger til brugstid og restværdier:

	<u>Brugstid</u>	<u>Restværdi</u>
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år	0-10%

Småaktiver med en levetid under et år er omkostningsført i resultatopgørelsen under eksterne omkostninger.

Fortjeneste og tab ved salg eller udrangering er medtaget i resultatopgørelsen under bruttofortjeneste og andre driftsomkostninger.

Værdiforringelse af materielle anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved de normale afskrivninger. Hvis dette er tilfældet, foretages der nedskrivning af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver til lavere genindvindingsværdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Årets nedskrivninger indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder er værdiansat til kostpris.

I tilfælde hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Indikationer på nedskrivninger foreligger for eksempel, når udbytteudlodninger overstiger den akkumulerede indtjening siden overtagelsen eller når kostprisen overstiger den regnskabsmæssige indre værdi i de tilknyttede virksomheder.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra besiddelsen af de enkelte kapitalandele. Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser er værdiansat til kostpris.

I tilfælde hvor kostprisen overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Indikationer på nedskrivninger foreligger for eksempel, når udbytteudlodninger overstiger den akkumulerede indtjening siden overtagelsen eller når kostprisen overstiger den regnskabsmæssige indre værdi i kapitalinteresser.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af forventet nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdi opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra besiddelsen af de enkelte kapitalandele. Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

Andre værdipapirer og kapitalandele, der er anlægsaktiver

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under anlægsaktiver omfatter unoterede aktier og anparter.

Unoterede aktier og anparter er målt til kostpris.

I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

Modtagne udbytter, realiserede kursavancer og -tab indregnes i resultatopgørelsen under henholdsvis andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

Andre tilgodehavender, der er anlægsaktiver

Andre tilgodehavender indregnet under anlægsaktiver omfatter udlån og lejede deposita, som er målt til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. I tilfælde hvor den regnskabsmæssige værdi overstiger genindvindingsværdien, nedskrives til denne lavere værdi. Årets nedskrivning indregnes i resultatopgørelsen under nedskrivning af finansielle aktiver.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter en individuel vurdering.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede aktier og obligationer, som måles til dagsværdi på balancedagen. Modtagne udbytter og renter, realiserede og urealiserede kursavancer og -tab er indregnet i resultatopgørelsen under andre finansielle indtægter og øvrige finansielle omkostninger.

PASSIVER**Egenkapital**

Ledelsens forslag til udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Hensættelser til udskudt skat

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode. Der er hensat til udskudt skat med 22% af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser og under hensyntagen til henholdsvis den planlagte anvendelse af aktivet og afvikling af forpligtelsen. Skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud indgår i opgørelsen af den udskudte skat, såfremt det er sandsynligt, at underskuddene kan udnyttes.

Udskudte skatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi, hvorved de indregnes med den værdi, som de forventes at blive udnyttet med i en overskuelig fremtid, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, indregnet under forpligtelser, omfatter modtagne indtægter vedrørende de efterfølgende år.

Note		2022	2021
	BRUTTOFORTJENESTE	-505.886	-851.798
1	Personaleomkostninger	-1.047.977	-1.304.322
	INDTJENINGSBIDRAG	-1.553.863	-2.156.120
3	Værdiregulering, investeringsejendomme	85.329	-406.875
3	Af- og nedskr. på materielle anlægsaktiver	-80.000	-6.667
	Andre driftsomkostninger	0	-149.466
	RESULTAT AF PRIMÆR DRIFT	-1.548.534	-2.719.128
	Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder	1.302.202	1.080.547
	Indtægter af kapitalinteresser	-6.866	263.750
	Andre finansielle indtægter	5.567.923	8.112.007
	Nedskrivning af finansielle aktiver	-2.229.607	-1.195.582
	Øvrige finansielle omkostninger	-6.005.978	-60.402
	RESULTAT FØR SKAT	-2.920.860	5.481.192
2	Skat af årets resultat	867.925	-1.076.930
	ÅRETS RESULTAT	-2.052.935	4.404.262

RESULTATDISPONERING

Årets resultat foreslås disponeret således:

Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret	1.000.000	0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	4.500.000	2.000.000
Overført resultat	-7.552.935	2.404.262
ÅRETS RESULTAT	-2.052.935	4.404.262
Ekstraordinært udbytte udloddet efter regnskabsårets udløb	2.000.000	1.000.000

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
3, 6 Boligejendomme	16.330.062	16.244.733
3 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	<u>313.333</u>	<u>393.333</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>16.643.395</u>	<u>16.638.066</u>
4, 5 Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	8.225.000	8.265.000
4, 5 Kapitalinteresser	8.924.169	5.045.284
4 Andre værdipapirer og kapitalandele	11.015.509	9.984.868
4 Andre tilgodehavender	<u>9.826.700</u>	<u>8.351.021</u>
FINANSIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>37.991.378</u>	<u>31.646.173</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>54.634.773</u>	<u>48.284.239</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	9.442
Andre tilgodehavender	7.545.554	24.593.520
Tilgodehavende selskabsskat	33.879	32.527
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag	867.925	144.480
Periodeafgrænsningsposter	<u>102.830</u>	<u>270.986</u>
TILGODEHAVENDER	<u>8.550.188</u>	<u>25.050.955</u>
7 VÆRDIPAPIRER OG KAPITALANDELE	<u>17.059.299</u>	<u>23.676.404</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>13.114.134</u>	<u>1.522.495</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>38.723.621</u>	<u>50.249.854</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>93.358.394</u></u>	<u><u>98.534.093</u></u>

<u>Note</u>	<u>31/12 2022</u>	<u>31/12 2021</u>
Virksomhedskapital	125.000	125.000
Overført resultat	88.406.175	95.959.110
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>4.500.000</u>	<u>2.000.000</u>
EGENKAPITAL	<u>93.031.175</u>	<u>98.084.110</u>
 Hensættelse til udskudt skat	 <u>0</u>	 <u>0</u>
HENSATTE FORPLIGTELSE	<u>0</u>	<u>0</u>
 Leverandører af varer og tjenesteydelser	 88.968	 66.551
2 Selskabsskat	0	0
Anden gæld	<u>238.251</u>	<u>383.432</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>327.219</u>	<u>449.983</u>
 GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>327.219</u>	<u>449.983</u>
 PASSIVER I ALT	<u>93.358.394</u>	<u>98.534.093</u>
8 Eventualaktiver		
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

	Virksom- hedskapital	Overført resultat	Foreslået udbytte	I alt
Egenkapital pr. 1/1 2021	125.000	93.554.848	4.000.000	97.679.848
Udloddet udbytte	0	0	-4.000.000	-4.000.000
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>2.404.262</u>	<u>2.000.000</u>	<u>4.404.262</u>
Egenkapital pr. 1/1 2022	125.000	95.959.110	2.000.000	98.084.110
Ekstraordinært udbytte		1.000.000		1.000.000
Udloddet udbytte	0	-1.000.000	-2.000.000	-3.000.000
Overført via resultatdisponeringen	<u>0</u>	<u>-7.552.935</u>	<u>4.500.000</u>	<u>-3.052.935</u>
Egenkapital pr. 31/12 2022	<u>125.000</u>	<u>88.406.175</u>	<u>4.500.000</u>	<u>93.031.175</u>

<u>1</u>	<u>Personaleomkostninger</u>	<u>2022</u>	<u>2021</u>
	Gager og lønninger	823.549	746.690
	Pensioner	120.000	420.000
	Andre omkostninger til social sikring	<u>104.428</u>	<u>137.632</u>
	I ALT	<u>1.047.977</u>	<u>1.304.322</u>

Det gennemsnitlige antal heltidsbeskæftigede har i regnskabsåret udgjort 2 i lighed med sidste regnskabsår.

<u>2</u>	<u>Selskabsskat og udskudt skat</u>				
	<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>	<u>Ifølge resultatopgørelsen</u>	<u>2021</u>	
	Skyldig pr. 1/1 2022	-32.527	0		
	Regulering tidligere år	0	0		-2.891
	Betalt i året	49.648			
	Betalt acontoskat	-51.000			
	Skat af årets resultat	-867.925	0	-867.925	1.079.821
	Betalt udbytteskat	0			
	Sambeskatningsbidrag	<u>867.925</u>			
	SKYLDIG PR. 31/12 2022	<u>-33.879</u>	<u>0</u>		
	SKAT AF ÅRETS RESULTAT			<u>-867.925</u>	<u>1.076.930</u>

3 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
materielle anlægsaktiver

	Investerings- ejendomme	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	I ALT	31/12 2021
Kostpris pr. 1/1 2022	19.401.147	400.000	19.801.147	21.705.674
Tilgang i året	0	0	0	400.000
Afgang i året	0	0	0	-2.305.527
KOSTPRIS PR. 31/12 2022	19.401.147	400.000	19.801.147	19.800.147
Opskrivninger pr. 1/1 2022	-3.156.414	0	-3.156.414	-2.749.539
Opskrivninger i året	85.329	0	85.329	-406.875
OPSKRIVNINGER PR. 31/12 2022	-3.071.085	0	-3.071.085	-3.156.414
Af- og nedskrivninger pr. 1/1 2022	0	6.667	6.667	89.061
Årets af- og nedskrivninger	0	80.000	80.000	6.667
Af- og nedskrivn., afgang i året	0	0	0	-89.061
AF- OG NEDSKR. PR. 31/12 2022	0	86.667	86.667	6.667
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2022	16.330.062	313.333	16.643.395	16.637.066
Salgspris, afgang	0	0	0	2.067.000
Regnskabsmæssig værdi, afgang	0	0	0	-2.216.466
FORTJENESTE/TAB VED SALG	0	0	0	-149.466

4 Anlægs- og afskrivningsoversigt,
finansielle anlægsaktiver

	Kapitalandele i tilknyttede virksomheder	Kapital- interesser	Andre værdi- papirer og kapitalandele	Andre tilgode- havender	I ALT	31/12 2021
Kostpris pr. 1/1 2022	8.265.000	5.045.284	9.984.868	8.351.021	31.646.173	27.456.227
Tilgang i året	0	3.959.966	2.032.641	3.760.500	9.753.107	7.175.602
Afgang i året	0	-81.081	-1.002.000	-2.284.821	-3.367.902	-2.985.656
KOSTPRIS PR. 31/12 2022	8.265.000	8.924.169	11.015.509	9.826.700	38.031.378	31.646.173
REGNSKABSMÆSSIG VÆRDI PR. 31/12 2022	8.265.000	8.924.169	11.015.509	9.826.700	38.031.378	31.646.173

5 Finansielle anlægsaktiver

	<u>Ejerandel</u>	<u>Selskabs- kapital</u>	<u>Årets resultat</u>	<u>Egenkapital</u>
<u>Kapitalandele i tilknyttede virksomheder:</u>				
Conzept International ApS, Hillerød	56%	<u>126.000</u>	<u>3.067.341</u>	<u>5.786.089</u>
I ALT			<u><u>3.067.341</u></u>	<u><u>5.786.089</u></u>
<u>Kapitalinteresser:</u>				
2CTRL ApS, Karlslunde	20%	102.000	1.265.448	83.450
Bourn By Struck ApS, Solrød	40%	100.000	1.453.840	21.053.196
JJJB Hedevej 2-4 ApS	33%	40.000	-52.541	-12.541
Legind A/S, København	24,5%	2.666.664	398.990	4.679.598
Lentz Copenhagen ApS, Taastrup	20%	<u>501.000</u>	<u>-3.891.441</u>	<u>-5.269.873</u>
I ALT			<u><u>-825.704</u></u>	<u><u>20.533.830</u></u>

6 Opgørelse af dagsværdi - investeringsejendomme

Investeringsejendomme er målt til dagsværdi med udgangspunkt i normalindtjeningsmetoden (metode 3 i dagsværdihierarkiet), som er baseret på det kommende års budgetterede drift. Nettolejeindtægter er medtaget til markedsniveau. Ved beregningen af dagsværdien er der foretaget en reduktion svarende til den akkumulerede værdi af mistede lejeindtægter frem til det tidspunktet, hvor forventet markedsleje opnås, ligesom der er foretaget reduktion for tomgangsleje.

De væsentligste forudsætninger omfatter:

Erhvervsejendomme:

Beliggenhed	Sjælland og Storkøbenhavn
Nettolejeindtægter opgjort til markedsleje	969.600
Afkastkrav	3,75-4,75%
Tomgang	0%
Karakteristika	Boligejendomme
Følsomhed, værdifald ved 0,5%-point stigning i afkastkrav	3.000.000
Antal ejendomme:	5
Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	85.329
Dagsværdi pr. 31/12 2022	16.330.062

7 Opgørelse af dagsværdi - Børsnoterede værdipapirer

Børsnoterede værdipapirer er målt til dagsværdi med udgangspunkt i officielle markedskurser.

Aktier og aktiebaserede investeringsforeningsbeviser:

Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	-4.526.018
Dagsværdi pr. 31/12 2022	14.015.379

Obligationer og obligationsbaserede investeringsforeningsbeviser:

Resultateffekt af årets ændring i dagsværdi	-461.555
Dagsværdi pr. 31/12 2022	3.043.920

8 Eventualaktiver

Selskabet har ikke indregnede udskudte skatteaktiver på kr. 687.126

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Værdipapirer med en balanceværdi på kr. 17.059.299 er deponeret som sikkerhed for engagement med kreditinstitut.

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.”

Jacob Struckmann

Direktør

Serienummer: a1ef1467-2c5f-4660-acd4-a8a0806dddb0

IP: 2.109.xxx.xxx

2023-06-23 10:52:41 UTC



John Richardt Søbjerg

Statsautoriseret revisor

Serienummer: CVR:19263096-RID:1265358432438

IP: 93.165.xxx.xxx

2023-06-23 10:54:26 UTC



Jacob Struckmann

Dirigent

Serienummer: a1ef1467-2c5f-4660-acd4-a8a0806dddb0

IP: 2.109.xxx.xxx

2023-06-23 11:00:50 UTC



Penneo dokumentnøgle: KFUF2-1AQYE-8KG16-XKCZO-CCX54-51KWP

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser i indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validator>