

## **JS Ejendomme Ebeltoft ApS**

**Glatvedvej 75**

**Hoed**

**8444 Balle**

**CVR-nr. 38 34 42 85**

### **Årsrapport for 2024**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 31. juli 2025

---

Signe Tjørnemosé Kjær  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

|                                                | Side |
|------------------------------------------------|------|
| <b>Påtegninger</b>                             |      |
| Ledelsespåtegning                              | 1    |
| Revisors erklæring om opstilling af årsrapport | 2    |
| <br><b>Ledelsesberetning</b>                   |      |
| Selskabsoplysninger                            | 3    |
| Ledelsesberetning                              | 4    |
| <br><b>Årsregnskab</b>                         |      |
| Anvendt regnskabspraksis                       | 5    |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december     | 10   |
| Balance 31. december                           | 11   |
| Egenkapitalopgørelse                           | 13   |
| Noter                                          | 14   |

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 for JS Ejendomme Ebeltoft 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. december 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Glatved, den 31. juli 2025

### Direktion

Signe Tjørnemose Kjær  
direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i JS Ejendomme Ebeltoft ApS*

Vi har opstillet årsrapporten for JS Ejendomme Ebeltoft ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hornslet, den 31. juli 2025

Skov Revision  
Registreret revisionsanpartsselskab  
CVR-nr. 27 52 59 89

Peter Kjeldsen  
statsautoriseret revisor  
mne44113

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JS Ejendomme Ebeltoft ApS  
Glatvedvej 75  
Hoed  
8444 Balle

CVR-nr.: 38 34 42 85

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2024

Hjemsted: Syddjurs

### Direktion

Signe Tjørnemose Kjær, direktør

### Revisor

Skov Revision  
Registreret revisionsanpartsselskab  
Byvej 2  
8543 Hornslet

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets aktiviteter er handel og udlejning af ejendomme

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

Selskabets resultatopgørelse for 2024 udviser et underskud på kr. 736.467, og selskabets balance pr. 31. december 2024 udviser en egenkapital på kr. 1.410.175.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JS Ejendomme Ebeltoft ApS for 2024 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten for 2024 er aflagt i kr.

### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende område:

Årsagen til praksisændringen er, at der ikke længere er muligt at foretage opskrivninger efter årsregnskabsloven §41 og derfor er opskrivningerne tilbageført.

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. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

## Anvendt regnskabspraksis

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Indtægter fra husleje mv. indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre driftsindtægter

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

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

### Personaleomkostninger

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

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

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Indtægter af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

I virksomhedens resultatopgørelse indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte dattervirksomheders resultat efter skat efter fuld eliminering af intern avance/tab.

## Anvendt regnskabspraksis

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske dattervirksomheder. Dattervirksomheder indgår i sambeskatningen fra det tidspunkt, hvor de indgår i konsolideringen i koncernregnskabet og frem til det tidspunkt, hvor de udgår fra konsolideringen.

Virksomheden er administrationsselskab for sambeskatningen og afregner som følge heraf alle betalinger af selskabsskat med skattemyndighederne.

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.

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 i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings direkte i egenkapitalen.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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

|                                         |       |
|-----------------------------------------|-------|
| Øvrige bygninger                        | 50 år |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar | 5 år  |

Aktiver med en kostpris på under kr. 33.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

## Anvendt regnskabspraksis

### Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser

Kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes indre værdi opgjort efter koncernens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg af resterende merværdier og positiv goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder måles i moderselskabsregnskabet efter den indre værdis metode.

Nettoopskrivning af kapitalandele i dattervirksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser bindes som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen, i det omfang den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Udbytter fra dattervirksomheder, der forventes vedtaget inden godkendelsen af årsrapporten for JS Ejendomme Ebeltoft ApS, bindes ikke på opskrivningsreserven.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

### Selskabsskat og udskudt skat

JS Ejendomme Ebeltoft ApS hæfter som administrationsselskab for dattervirksomhedernes selskabsskatter over for skattemyndighederne.

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 sambeskatningsbidrag' eller 'Skyldige sambeskatningsbidrag'.

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.

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Gældsforpligtelser**

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

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

|                                                                   | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.    |
|-------------------------------------------------------------------|------|------------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                                          |      | <b>1.623.441</b> | <b>492.931</b> |
| Personaleomkostninger                                             | 1    | 0                | -16.099        |
| <b>Resultat før af- og nedskrivninger (EBITDA)</b>                |      | <b>1.623.441</b> | <b>476.832</b> |
| Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver |      | -145.570         | -203.097       |
| <b>Resultat før finansielle poster</b>                            |      | <b>1.477.871</b> | <b>273.735</b> |
| Indtægter af kapitalandele i tilknyttede virksomheder             |      | -1.093.469       | 286.093        |
| Finansielle indtægter                                             |      | 41               | 32             |
| Finansielle omkostninger                                          |      | -776.960         | -94.442        |
| <b>Resultat før skat</b>                                          |      | <b>-392.517</b>  | <b>465.418</b> |
| Skat af årets resultat                                            |      | -343.950         | -75.201        |
| <b>Årets resultat</b>                                             |      | <b>-736.467</b>  | <b>390.217</b> |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode        |      | -1.093.468       | 286.093        |
| Overført resultat                                                 |      | 357.001          | 104.124        |
|                                                                   |      | <b>-736.467</b>  | <b>390.217</b> |

## Balance 31. december

|                                              | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.       |
|----------------------------------------------|------|------------------|-------------------|
| <b>Aktiver</b>                               |      |                  |                   |
| Grunde og bygninger                          |      | 5.877.621        | 7.998.112         |
| Andre anlæg, driftsmateriel og inventar      |      | 28.191           | 49.755            |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              |      | <b>5.905.812</b> | <b>8.047.867</b>  |
| Kapitalandele i tilknyttede virksomheder     |      | 0                | 1.093.469         |
| <b>Finansielle anlægsaktiver</b>             |      | <b>0</b>         | <b>1.093.469</b>  |
| <b>Anlægsaktiver i alt</b>                   |      | <b>5.905.812</b> | <b>9.141.336</b>  |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser  |      | 450.000          | 450.000           |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 132.227          | 750               |
| Andre tilgodehavender                        |      | 0                | 528.500           |
| Tilgodehavende sambeskatningsbidrag          |      | 0                | 115.243           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>582.227</b>   | <b>1.094.493</b>  |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>68.928</b>    | <b>46.849</b>     |
| <b>Omsætningsaktiver i alt</b>               |      | <b>651.155</b>   | <b>1.141.342</b>  |
| <b>Aktiver i alt</b>                         |      | <b>6.556.967</b> | <b>10.282.678</b> |

## Balance 31. december

|                                                            | Note | 2024<br>kr.      | 2023<br>kr.       |
|------------------------------------------------------------|------|------------------|-------------------|
| <b>Passiver</b>                                            |      |                  |                   |
| Virksomhedskapital                                         |      | 40.000           | 40.000            |
| Reserve for opskrivninger                                  |      | 0                | 4.116.568         |
| Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode |      | 0                | 1.093.468         |
| Overført resultat                                          |      | 1.370.175        | 1.013.820         |
| <b>Egenkapital</b>                                         |      | <b>1.410.175</b> | <b>6.263.856</b>  |
| Hensættelse til udskudt skat                               |      | 0                | 1.163.181         |
| <b>Hensatte forpligtelser i alt</b>                        |      | <b>0</b>         | <b>1.163.181</b>  |
| Andre kreditinstitutter                                    |      | 2.458.246        | 0                 |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>                     | 2    | <b>2.458.246</b> | <b>0</b>          |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser         | 2    | 262.761          | 0                 |
| Kreditinstitutter                                          |      | 215.145          | 140.145           |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser                   |      | 20.504           | 16.049            |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                          |      | 201.618          | 1.652.362         |
| Gæld til selskabsdeltagere og ledelse                      |      | 1.423.263        | 742.485           |
| Selskabsskat                                               |      | 277.699          | 210.598           |
| Skyldigt sambeskatningsbidrag                              |      | 257.067          | 0                 |
| Anden gæld                                                 |      | 30.489           | 94.002            |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>                     |      | <b>2.688.546</b> | <b>2.855.641</b>  |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                            |      | <b>5.146.792</b> | <b>2.855.641</b>  |
| <b>Passiver i alt</b>                                      |      | <b>6.556.967</b> | <b>10.282.678</b> |

## Egenkapitalopgørelse

|                                        | Virk-<br>somheds-<br>kapital | Reserve for<br>opskriv-<br>ninger | Reserve for<br>nettoopskriv-<br>ning efter<br>den indre<br>værdis meto-<br>de | Overført<br>resultat | I alt            |
|----------------------------------------|------------------------------|-----------------------------------|-------------------------------------------------------------------------------|----------------------|------------------|
| Egenkapital 1. januar 2024             | 40.000                       | 4.116.568                         | 1.093.468                                                                     | 1.013.820            | 6.263.856        |
| Opløsning af tidligere års opskrivning | 0                            | -4.116.568                        | 0                                                                             | -646                 | -4.117.214       |
| Årets resultat                         | 0                            | 0                                 | -1.093.468                                                                    | 357.001              | -736.467         |
| <b>Egenkapital 31. december 2024</b>   | <b>40.000</b>                | <b>0</b>                          | <b>0</b>                                                                      | <b>1.370.175</b>     | <b>1.410.175</b> |

## Noter

|                                                     | 2024     | 2023          |
|-----------------------------------------------------|----------|---------------|
|                                                     | kr.      | kr.           |
| <b>1 Personaleomkostninger</b>                      |          |               |
| Andre omkostninger til social sikring               | 0        | 14.352        |
| Andre personaleomkostninger                         | 0        | 1.747         |
|                                                     | <b>0</b> | <b>16.099</b> |
| <br>Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit | <br>1    | <br>1         |

## 2 Langfristede gældsforpligtelser

|                         | Gæld<br>1. januar 2024 | Gæld<br>31. december<br>2024 | Afdrag<br>næste år | Restgæld<br>efter 5 år |
|-------------------------|------------------------|------------------------------|--------------------|------------------------|
| Andre kreditinstitutter | 0                      | 2.721.007                    | 262.761            | 1.557.000              |
|                         | <b>0</b>               | <b>2.721.007</b>             | <b>262.761</b>     | <b>1.557.000</b>       |

## 3 Eventualforpligtelser

Selskabet er som administrationsselskab sambeskattet med øvrige danske tilknyttede virksomheder, og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat for indkomståret 201x og frem samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties, som forfalder til betaling 1. juli 201x eller senere.

Selskabet har indgået operationelle leje- og leasingaftaler for følgende beløb

Restløbetid i 42 mdr. med en gennemsnitlig ydelse på t.kr. 2,8, i alt t.kr 121. Leasingtager er pligtig til at anvise en køber til udstyret til t.kr. 72.5+moms

## 4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 4.797 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 4.797 til sikkerhed for andre kreditinstitutter.

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

### Signe Tjørnemose Kjær

Navn returneret af MitID: Signe Tjørnemose Kjær  
Direktør  
ID: 14cbb6aa-9d75-4f70-b3e5-dd2534e9c190  
IP-adresse: 80.208.77.220:8275:8275  
Dato for underskrift: 31-07-2025 09:56:02 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



### Peter Kjeldsen

Navn returneret af MitID: Peter Kjeldsen  
Revisor  
ID: add30112-eb3a-4f8d-ae43-e2598b82a507  
IP-adresse: 87.56.217.238:51224:51224  
Dato for underskrift: 31-07-2025 10:01:51 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



### Signe Tjørnemose Kjær

Navn returneret af MitID: Signe Tjørnemose Kjær  
Dirigent  
ID: 14cbb6aa-9d75-4f70-b3e5-dd2534e9c190  
IP-adresse: 80.62.116.227:4690:4690  
Dato for underskrift: 31-07-2025 10:14:46 CEST (+02:00)  
Underskrevet med MitID



This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at [www.esignatur.dk](http://www.esignatur.dk).