

JSK Ejendomme ApS

Lunikvej 38A, 2670 Greve

CVR-nr. 20 21 50 70

Årsrapport

1. januar - 31. december 2022

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 27. juni 2023.

Jens E. N. Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | <u>Side</u> |
|--|--------------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab | 2 |
| Selskabsoplysninger | |
| Selskabsoplysninger | 3 |
| Årsregnskab 1. januar - 31. december 2022 | |
| Anvendt regnskabspraksis | 4 |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Balance | 8 |
| Egenkapitalopgørelse | 10 |
| Noter | 11 |

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 for JSK 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. 31. december 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 2. maj 2023

Direktion

Jens E. N. Sørensen
Direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til kapitalejeren i JSK Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JSK Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

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

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

København, den 2. maj 2023

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36

Kim Kjellberg
statsautoriseret revisor
mne29452

Selskabsoplysninger

| | |
|------------------------|--|
| Selskabet | JSK Ejendomme ApS Lunikvej 38A 2670 Greve Telefon: 43 69 67 77 CVR-nr.: 20 21 50 70 Stiftet: 1. juli 1997 Hjemsted: Greve Regnskabsår: 1. januar - 31. december |
| Direktion | Jens E. N. Sørensen, Direktør |
| Revisor | Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø |
| Bankforbindelse | Jyske Bank A/S |
| Modervirksomhed | JSK Holding ApS |

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JSK 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 ejendommens lejeindtægter og -udgifter, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Anvendt regnskabspraksis

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.

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 og restværdier:

| | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 30 år | 4.000.000 |

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 af- og nedskrivninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen. Ikke-børsnoterede kapitalandele måles til kostpris. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter JSK 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 gælds metode 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 nettorealiseringsværdi.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Øvrige 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

| <u>Note</u> | 2022 kr. | 2021 kr. |
|---|----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste | 767.073 | 752.962 |
| Andre finansielle indtægter | 0 | 350.227 |
| Øvrige finansielle omkostninger | -592.136 | -88.783 |
| Resultat før skat | 174.937 | 1.014.406 |
| Skat af årets resultat | -38.783 | -223.450 |
| Årets resultat | 136.154 | 790.956 |
| Forslag til resultatdisponering: | | |
| Overføres til overført resultat | 136.154 | 790.956 |
| Disponeret i alt | 136.154 | 790.956 |

Balance 31. december

| Aktiver | 2022 | 2021 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Anlægsaktiver | | |
| Grunde og bygninger | 4.000.000 | 4.000.000 |
| Materielle anlægsaktiver i alt | <u>4.000.000</u> | <u>4.000.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | <u>4.000.000</u> | <u>4.000.000</u> |
| Omsætningsaktiver | | |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | 1.802.707 | 1.378.084 |
| Tilgodehavender hos associerede virksomheder | 1.828 | 1.828 |
| Tilgodehavende selskabsskat | 9.922 | 0 |
| Tilgodehavender i alt | <u>1.814.457</u> | <u>1.379.912</u> |
| Andre værdipapirer og kapitalandele | 3.613.200 | 4.121.740 |
| Værdipapirer i alt | <u>3.613.200</u> | <u>4.121.740</u> |
| Likvide beholdninger | 252.094 | 365.009 |
| Omsætningsaktiver i alt | <u>5.679.751</u> | <u>5.866.661</u> |
| Aktiver i alt | <u>9.679.751</u> | <u>9.866.661</u> |

Balance 31. december

| Passiver | 2022 | 2021 |
|--|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u> | <u>kr.</u> | <u>kr.</u> |
| Egenkapital | | |
| Virksomhedskapital | 300.000 | 300.000 |
| Overført resultat | 4.768.969 | 4.632.815 |
| Egenkapital i alt | <u>5.068.969</u> | <u>4.932.815</u> |
| Hensatte forpligtelser | | |
| Hensættelser til udskudt skat | 412.889 | 364.184 |
| Hensatte forpligtelser i alt | <u>412.889</u> | <u>364.184</u> |
| Gældsforpligtelser | | |
| Gæld til realkreditinstitutter | 3.449.989 | 3.652.017 |
| Deposita | 426.643 | 418.030 |
| Langfristede gældsforpligtelser i alt | <u>3.876.632</u> | <u>4.070.047</u> |
| Kortfristet del af langfristet gæld | 202.028 | 200.492 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | 20.000 | 20.000 |
| Selskabsskat | 0 | 174.746 |
| Anden gæld | 99.233 | 104.377 |
| Kortfristede gældsforpligtelser i alt | <u>321.261</u> | <u>499.615</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | <u>4.197.893</u> | <u>4.569.662</u> |
| Passiver i alt | <u>9.679.751</u> | <u>9.866.661</u> |

- 1 Virksomhedens væsentligste aktiviteter
- 2 Oplysninger om dagsværdi
- 3 Eventualposter

Egenkapitalopgørelse

| | Virksomhedskapital kr. | Overført resultat kr. | I alt kr. |
|----------------------------|-----------------------------------|----------------------------------|----------------------|
| Egenkapital 1. januar 2021 | 300.000 | 3.841.859 | 4.141.859 |
| Årets overførte overskud | 0 | 790.956 | 790.956 |
| Egenkapital 1. januar 2022 | 300.000 | 4.632.815 | 4.932.815 |
| Årets overførte overskud | 0 | 136.154 | 136.154 |
| | 300.000 | 4.768.969 | 5.068.969 |

Noter

1. Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom og lignende aktivitet

2. Oplysninger om dagsværdi

| | Andre børsnoterede værdipapirer kr. |
|--|--|
| Dagsværdi 31. december 2022 | <u>3.613.200</u> |
| Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen | <u>-508.540</u> |

3. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JSK Holding ApS, CVR-nr. 25732073, 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.

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.”

Jens Erik Nørskov Sørensen

Direktør og dirigent

Serienummer: 0f29f417-7928-40ff-98c6-0b483ff3f9ed

IP: 188.183.xxx.xxx

2023-06-28 08:13:11 UTC



Kim Kjellberg

GRANT THORNTON,STATSAUTORISERET REVISIONSPARTNERSELSKAB

CVR: 34209936

Godkendt revisor

Serienummer: 98ebc7e2-a621-4234-9737-1f744885f069

IP: 62.243.xxx.xxx

2023-06-28 08:17:51 UTC



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 tidsstemplet 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>