

JSK Ejendomme ApS

Lunikvej 38A, 2670 Greve

CVR-nr. 20 21 50 70

Årsrapport

1. januar - 31. december 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 10. juli 2020.



Jens E. N. Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2019 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Greve, den 8. juli 2020

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 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig 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 8. juli 2020

Grant Thornton

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 34 20 99 36


Kim Kjellberg
statsautoriseret revisor
mnc29452

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, Pilemosen 16, 2670 Greve, Direktør
Revisor	Grant Thornton, Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Stockholmsgade 45 2100 København Ø
Bankforbindelse	Jyske Bank A/S
Modervirksomhed	JSK Holding ApS Pilemosen 16, 2670 Greve

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af fast ejendom og lignende.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 678 t.kr. mod 690 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 451 t.kr. mod 414 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

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.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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 samt fortjeneste og tab ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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 salgsmkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under af- og nedskrivninger.

Anvendt regnskabspraksis

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

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

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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

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

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste	677.915	689.745
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-45.305	-167.115
Resultat af primær drift	632.610	522.630
Andre finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	3.311	3.420
Andre finansielle indtægter	40.450	15.240
Øvrige finansielle omkostninger	-94.148	-10.963
Resultat før skat	582.223	530.327
1 Skat af årets resultat	-131.022	-116.713
Årets resultat	451.201	413.614
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	451.201	413.614
Disponeret i alt	451.201	413.614

Balance 31. december

Aktiver		2019	2018
<u>Note</u>		<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
Anlægsaktiver			
2	Grunde og bygninger	4.000.000	4.045.305
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.000.000</u>	<u>4.045.305</u>
	Anlægsaktiver i alt	<u>4.000.000</u>	<u>4.045.305</u>
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	93.755
	Tilgodehavender hos associerede virksomheder	<u>1.344.162</u>	<u>681.171</u>
	Tilgodehavender i alt	<u>1.344.162</u>	<u>774.926</u>
	Likvide beholdninger	<u>3.494.102</u>	<u>30.015</u>
	Omsætningsaktiver i alt	<u>4.838.264</u>	<u>804.941</u>
	Aktiver i alt	<u>8.838.264</u>	<u>4.850.246</u>

Balance 31. december

<u>Note</u>	2019 kr.	2018 kr.
Passiver		
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	300.000	300.000
4 Overført resultat	3.385.526	2.934.324
Egenkapital i alt	3.685.526	3.234.324
Hensatte forpligtelser		
5 Hensættelser til udskudt skat	266.775	245.587
Hensatte forpligtelser i alt	266.775	245.587
Gældsforpligtelser		
6 Gæld til realkreditinstitutter	4.051.477	647.663
Deposita	401.749	393.847
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4.453.226	1.041.510
Kortfristet del af langfristet gæld	198.523	105.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	20.000	20.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	8.490	0
Selskabsskat	109.834	105.556
Anden gæld	95.890	98.269
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	432.737	328.825
Gældsforpligtelser i alt	4.885.963	1.370.335
Passiver i alt	8.838.264	4.850.246
7 Eventualposter		

Noter

	2019 kr.	2018 kr.
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	109.834	105.556
Årets regulering af udskudt skat	21.188	11.157
	131.022	116.713
2. Grunde og bygninger		
Kostpris 1. januar 2019	6.657.989	6.657.989
Kostpris 31. december 2019	6.657.989	6.657.989
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019	-2.612.684	-2.445.569
Årets af-/nedskrivninger	-45.305	-167.115
Af- og nedskrivninger 31. december 2019	-2.657.989	-2.612.684
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019	4.000.000	4.045.305
Ejendomsvurdering 1. oktober 2019	5.300.000	3.950.000
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2019	300.000	300.000
	300.000	300.000
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2019	2.934.325	2.520.710
Årets overførte overskud	451.201	413.614
	3.385.526	2.934.324

Noter

	31/12 2019 kr.	31/12 2018 kr.
5. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2019	245.587	234.430
Udskudt skat af årets resultat	<u>21.188</u>	<u>11.157</u>
	<u>266.775</u>	<u>245.587</u>
Udskudt skat påhviler følgende poster:		
Materielle anlægsaktiver	<u>266.775</u>	<u>245.587</u>
	<u>266.775</u>	<u>245.587</u>
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.250.000	752.663
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-198.523</u>	<u>-105.000</u>
	<u>4.051.477</u>	<u>647.663</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.311.212</u>	<u>0</u>

7. Eventualposter

Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JSK Holding ApS, CVR-nr. 25732073 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

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