

*J.S. Udlejning ApS  
Dyndved Gade 18  
6430 Nordborg*

*CVR-nr: 30 80 64 17*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2021*

*(15. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 3/6 2022

---

John Skjøth  
Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab .....	4

**Ledelsesberetning mv.**

Selskabsoplysninger .....	5
Ledelsesberetning .....	6

**Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021**

Anvendt regnskabspraksis .....	7
Resultatopgørelse .....	11
Balance .....	12
Noter .....	14

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2021 for J.S. Udlejning ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nordborg, den 3/6 2022

### **Direktion**

John Skjøth

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

### Til den daglige ledelse i J.S. Udlejning ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for J.S. Udlejning ApS for perioden 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers 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.

Løgumkloster, den 3/6 2022  
DSH-Revision ApS  
Registreret revisionselskab  
CVR-nr.: 19674193

Leif Hansen  
Registreret Revisor, mne3835  
*medlem af FSR - danske revisorer*

SELSKABSOPLYSNINGER

<b>Selskabet</b>	J.S. Udlejning ApS Dyndved Gade 18 6430 Nordborg
	Telefon: 74 45 93 34 E-mail: ims@bbsyd.dk
	CVR-nr.: 30 80 64 17 Stiftet: 23. august 2007 Kommune: Sønderborg Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	John Skjøth
<b>Pengeinstitut</b>	Frøs Herreds Sparekasse Kærvej 88 6400 Sønderborg
<b>Ejerforhold</b>	John Skjøth
<b>Hovedaktivitet</b>	Fungere som holdingselskab samt at drive udlejningsvirksomhed.
<b>Generalforsamling</b>	Ordinær generalforsamling afholdes 3. juni 2022

## LEDELSESBERETNING

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået af at fungere som holdingselskab samt at drive udlejningsvirksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

I årsregnskabet for regnskabsåret 2021 er følgende usikkerhed om regning og måling væsentlig at bemærke, idet det har væsentlig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser.

Der er i nedenstående tabeller angivet, hvorledes udsving i diskonteringsfaktoren, afkastkravet og normaliseret driftsresultat/nettoleje påvirker fastsættelsen af dagsværdien på selskabets investeringsejendomme.

Angivet i DKK 1.000

Nettoleje/Normaliseret driftsresultat, DKK	6,5	7,0	7,5	8,0	
58	897	833	777	729	

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **GENERELT**

Årsregnskabet for J.S. Udlejning ApS for 2021 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

Under henvisning til årsregnskabslovens § 110 er der ikke udarbejdet koncernregnskab, da koncernen ikke overskrider beløbsgrænserne.

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

### **Generelt om indregning og måling**

Indtægter 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.

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

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

### **RESULTATOPGØRELSEN**

#### **Generelt**

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

#### **Bruttofortjeneste**

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning omfatter lejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

#### **Investeringsjendommenes driftsomkostninger**

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse samt fællesomkostninger.

#### **Andre eksterne omkostninger**

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler mv.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### **Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af de enkelte tilknyttede virksomheders resultater efter skat.

Udbytte fra kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklarerer.

### **Finansielle indtægter og omkostninger**

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

### **Skat af årets resultat**

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

Selskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede danske skat af de danske tilknyttede virksomheders skattepligtige indkomst betales af selskabet.

## **BALANCEN**

### **Finansielle anlægsaktiver**

#### **Kapitalandele i tilknyttede virksomheder**

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes i balancen til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab og med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Virksomheden har valgt at anse indre værdis metode som målemetode.

Tilknyttede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi indregnes til kr. 0, og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med moderselskabets andel af den negative indre værdi i det omfang, det vurderes som uerholdeligt.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder vises som reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i egenkapitalen i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form



## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Dagsværdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

### **Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### **Værdipapirer og kapitalandele**

Værdipapirer og kapitalandele, indregnet under omsætningsaktiver, omfatter værdipapirer optaget til handel på et reguleret marked, der måles til dagsværdien på balancedagen. Dagsværdien opgøres på grundlag af den senest noterede salgskurs.

### **Egenkapital**

#### **Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode**

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede- og associerede virksomheder samt kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

### **Udbytte**

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### **Selskabsskat og udskudt skat**

Selskabet hæfter som administrationsselskab for tilknyttede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som et "Tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "Skyldigt sambeskatningsbidrag."

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.

### **Gældsforpligtelser**

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

### **Likvider**

Likvide midler består af posterne "Likvide beholdninger" under omsætningsaktiver.

RESULTATOPGØRELSE  
1. januar 2021 til 31. december 2021

	2021	2020
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>36.795</b>	<b>57.340</b>
<b>Resultat af drift før dagsværdireguleringer</b> .....	<b>36.795</b>	<b>57.340</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme .....	0	180.000-
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>36.795</b>	<b>122.660-</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	161.890	152.863
Andre finansielle indtægter .....	81.282	9.493
Andre finansielle omkostninger .....	26.689-	4.305-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>253.278</b>	<b>35.391</b>
Skat af årets resultat .....	20.107-	26.007
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>233.171</b>	<b>61.398</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	114.000	113.000
Overført resultat .....	119.171	51.602-
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>233.171</b>	<b>61.398</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
AKTIVER

	2021	2020
Investeringsejendomme.....	820.000	820.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>820.000</b>	<b>820.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	621.939	610.049
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>621.939</b>	<b>610.049</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.441.939</b>	<b>1.430.049</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	11.612	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	173.034	131.701
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	48.209	41.332
Andre tilgodehavender .....	0	17.494
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>232.855</b>	<b>190.527</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	571.790	520.442
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>571.790</b>	<b>520.442</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>330.361</b>	<b>219.531</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.135.006</b>	<b>930.500</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.576.945</b>	<b>2.360.549</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021  
PASSIVER

	2021	2020
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode .....	200.000-	0
Overført resultat .....	2.282.737	1.963.566
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	114.000	113.000
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>2.321.737</b>	<b>2.201.566</b>
Hensættelse til udskudt skat .....	102.306	95.266
<b>HENSATTE FORPLIGTELSER .....</b>	<b>102.306</b>	<b>95.266</b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	6.400	6.600
Selskabsskat .....	49.963	37.905
Anden gæld .....	5.277	13.193
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse .....	91.262	6.019
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>152.902</b>	<b>63.717</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSER .....</b>	<b>152.902</b>	<b>63.717</b>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.576.945</b>	<b>2.360.549</b>

- 1 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38
- 2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.
- 3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## NOTER

2021

2020

**1 Aktiver og forpligtelser indregnet til dagsværdi efter §37 og §38**

	Værdi ultimo indregnet i balancen	Årets urealiserede gevinst eller tab indregnet i resultatopgørelsen	Årets ændringer i dagsværdi indregnet i §49.3 reserven
Børsnoterede aktier	571.790	44.571	
Investeringsejendomme, beboelse	820.000		

**2 Kontraktlige forpligtelser og eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med JS Kloak- og Skadeservice ApS. Som administrationselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

**3 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Den samlede sikkerhedsstillelse udgør 20.000 kr.

Den regnskabsmæssige værdi af de aktiver, der er stillet sikkerhed i, udgør 820.000 kr.

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

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

## John Skjøth

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-798165836394  
Tidspunkt for underskrift: 08-06-2022 kl.: 16:18:45  
Underskrevet med NemID

## John Skjøth

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-798165836394  
Tidspunkt for underskrift: 08-06-2022 kl.: 16:18:45  
Underskrevet med NemID

## Leif Hansen

---

Som Revisor NEM ID  
RID: 1104917941769  
Tidspunkt for underskrift: 08-06-2022 kl.: 16:20:15  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: a98364TnzPH247761396

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).