

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

*CVR-nr: 30 80 64 17*

*ÅRSRAPPORT  
1. januar - 31. december 2022*

*(16. regnskabsår)*

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 29/3 2023

---

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 2022**

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

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2022 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 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nordborg, den 29/3 2023

### **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 2022 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 29/3 2023  
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 29. marts 2023

## 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 2022 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				
57	6,5	7,0	7,5	8,0
	882	818	764	716

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### GENERELT

Årsregnskabet for J.S. Udlejning ApS for 2022 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 2022 til 31. december 2022

	2022	2021
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....	<b>54.785</b>	<b>36.795</b>
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....	<b>54.785</b>	<b>36.795</b>
Resultat af kapitalandele i tilknyttede virksomheder .....	86.579	161.890
Andre finansielle indtægter .....	19.394	81.282
Andre finansielle omkostninger .....	84.225-	26.689-
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....	<b>76.533</b>	<b>253.278</b>
Skat af årets resultat .....	2.227	20.107-
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....	<b>78.760</b>	<b>233.171</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	100.000	114.000
Overført resultat .....	21.240-	119.171
<b>DISPONERET I ALT</b> .....	<b>78.760</b>	<b>233.171</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
AKTIVER

	2022	2021
Investeringsejendomme.....	820.000	820.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b> .....	<b>820.000</b>	<b>820.000</b>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder.....	508.518	621.939
<b>Finansielle anlægsaktiver</b> .....	<b>508.518</b>	<b>621.939</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER</b> .....	<b>1.328.518</b>	<b>1.441.939</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser .....	16.818	11.612
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....	420.391	173.034
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag.....	26.123	48.209
<b>Tilgodehavender</b> .....	<b>463.332</b>	<b>232.855</b>
Andre værdipapirer og kapitalandele .....	507.101	571.790
<b>Værdipapirer og kapitalandele</b> .....	<b>507.101</b>	<b>571.790</b>
<b>Likvide beholdninger</b> .....	<b>296.417</b>	<b>330.361</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER</b> .....	<b>1.266.850</b>	<b>1.135.006</b>
<b>AKTIVER</b> .....	<b>2.595.368</b>	<b>2.576.945</b>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2022  
PASSIVER

	2022	2021
Virksomhedskapital.....	125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode.....	100.000-	200.000-
Overført resultat .....	2.161.497	2.282.737
Forslag til udbytte for regnskabsåret .....	100.000	114.000
	<hr/>	<hr/>
<b>EGENKAPITAL .....</b>	<b>2.286.497</b>	<b>2.321.737</b>
	<hr/>	<hr/>
Hensættelse til udskudt skat .....	109.346	102.306
	<hr/>	<hr/>
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE</b> .....	<b>109.346</b>	<b>102.306</b>
	<hr/>	<hr/>
Leverandører af varer og tjenesteydelser .....	6.400	6.400
Selskabsskat .....	4.718	49.963
Anden gæld .....	8.696	5.277
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	179.711	91.262
	<hr/>	<hr/>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser .....</b>	<b>199.525</b>	<b>152.902</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE</b> .....	<b>199.525</b>	<b>152.902</b>
	<hr/>	<hr/>
<b>PASSIVER .....</b>	<b>2.595.368</b>	<b>2.576.945</b>
	<hr/> <hr/>	<hr/> <hr/>

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

## NOTER

2022

2021

**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	507.101	-74.868	
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

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Skjøth

Dirigent

ID: 62649e3d-6c70-451f-8ce8-662f8b2a7891

Tidspunkt for underskrift: 10-04-2023 kl.: 08:42:26

Underskrevet med MitID



## John Skjøth

---

Navnet returneret af dansk MitID var:

John Skjøth

Direktør

ID: 62649e3d-6c70-451f-8ce8-662f8b2a7891

Tidspunkt for underskrift: 10-04-2023 kl.: 08:42:26

Underskrevet med MitID



## Leif Hansen

---

Navnet returneret af dansk NemID var:

Leif Hansen

Revisor

ID: 1104917941769

Tidspunkt for underskrift: 10-04-2023 kl.: 16:40:56

Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: dc9e46jUJZk249706163

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).