

# **J S E Ejendomsservice ApS**

**Kildesvinget 8, 2750 Ballerup**

**CVR-nr. 32 27 31 30**

## **Årsrapport**

**1. januar - 31. december 2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 12. april 2021.

---

John Sønderholm Eriksen  
Dirigent

## **Indholdsfortegnelse**

---

	<b><u>Side</u></b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2020</b>	
Resultatopgørelse	5
Balance	6
Egenkapitalopgørelse	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	11

## **Ledespåtegning**

---

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for J S E Ejendomsservice 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Ballerup, den 12. april 2021

### **Direktion**

John Sønderholm Eriksen

## **Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab**

---

### **Til kapitalejeren i J S E Ejendomsservice ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for J S E Ejendomsservice ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

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

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 12. april 2021

### **BUUS JENSEN**

Statsautoriserede revisorer  
CVR-nr. 16 11 90 40

**Michael Markussen**

Statsautoriseret revisor  
mne34295

## Selskabsoplysninger

---

<b>Selskabet</b>	J S E Ejendomsservice ApS Kildesvinget 8 2750 Ballerup
	CVR-nr.: 32 27 31 30
	Stiftet: 15. juni 2009
	Hjemsted: Ballerup
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	John Sønderholm Eriksen
<b>Revisor</b>	BUUS JENSEN, Statsautoriserede revisorer
<b>Modervirksomhed</b>	J S E Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten har i lighed med tidligere år bestået af at udføre ejendomsservice.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets ordinære resultat efter skat udgør 151 t.kr. mod 732 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>3.876.743</b>	<b>3.934.839</b>
1 Personaleomkostninger	-3.689.879	-3.194.763
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	<u>-49.967</u>	<u>-11.770</u>
<b>Driftsresultat</b>	<b>136.897</b>	<b>728.306</b>
Andre finansielle indtægter	72.156	212.837
2 Øvrige finansielle omkostninger	<u>-8.462</u>	<u>-96</u>
<b>Resultat før skat</b>	<b>200.591</b>	<b>941.047</b>
3 Skat af årets resultat	<u>-49.280</u>	<u>-208.626</u>
<b>Årets resultat</b>	<b>151.311</b>	<b>732.421</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	50.000
Udbytte for regnskabsåret	200.000	3.000.000
Disponeret fra overført resultat	<u>-48.689</u>	<u>-2.317.579</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b>151.311</b>	<b>732.421</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Anlægsaktiver</b>		
4 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	188.636	198.609
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>188.636</u>	<u>198.609</u>
5 Deposita	54.126	54.126
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>54.126</u>	<u>54.126</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>242.762</u></b>	<b><u>252.735</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	859.344	832.478
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	0	23.795
Andre tilgodehavender	2.635	0
Tilgodehavender i alt	<u>861.979</u>	<u>856.273</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.181.580	1.129.158
Værdipapirer i alt	<u>1.181.580</u>	<u>1.129.158</u>
Likvide beholdninger	3.062.291	2.658.510
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>5.105.850</u></b>	<b><u>4.643.941</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>5.348.612</u></b>	<b><u>4.896.676</u></b>



## Balance 31. december

---

<b>Passiver</b>		
Note	2020	2019
<b>Egenkapital</b>		
Virksomhedskapital	500.000	500.000
Overført resultat	63.889	112.578
Foreslået udbytte for regnskabsåret	200.000	3.000.000
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>763.889</b>	<b>3.612.578</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		
Anden gæld	129.672	81.000
6 Langfristede gældsforpligtelser i alt	129.672	81.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser	64.829	61.067
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.974.279	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse	48.000	12.000
Skyldig selskabsskat til tilknyttede virksomheder	40.991	150.378
Anden gæld	1.321.278	962.773
Periodeafgrænsningsposter	5.674	16.880
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	4.455.051	1.203.098
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.584.723</b>	<b>1.284.098</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>5.348.612</b>	<b>4.896.676</b>

## 7 Eventualposter

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>Foreslået udbytte for regnskabsåret</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	500.000	2.430.157	0	2.930.157
Årets overførte overskud eller underskud	0	-2.317.579	3.000.000	682.421
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	50.000	0	50.000
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	0	-50.000	0	-50.000
Egenkapital 1. januar 2020	500.000	112.578	3.000.000	3.612.578
Udloddet udbytte	0	0	-3.000.000	-3.000.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	-48.689	200.000	151.311
	<b>500.000</b>	<b>63.889</b>	<b>200.000</b>	<b>763.889</b>

## Noter

---

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	3.129.032	2.748.620
Pensioner	500.864	373.125
Andre omkostninger til social sikring	59.983	73.018
	<u><b>3.689.879</b></u>	<u><b>3.194.763</b></u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>9</u>	<u>10</u>
<b>2. Øvrige finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	8.462	96
	<u><b>8.462</b></u>	<u><b>96</b></u>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Skat af årets resultat	49.280	208.626
	<u><b>49.280</b></u>	<u><b>208.626</b></u>
<b>4. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Kostpris 1. januar 2020	245.514	707.631
Tilgang i årets løb	39.995	131.696
Afgang i årets løb	0	-593.812
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<u><b>285.509</b></u>	<u><b>245.515</b></u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020	-46.906	-628.948
Årets afskrivninger	-49.967	-11.770
Tilbageførsel af af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	0	593.812
<b>Af- og nedskrivninger 31. december 2020</b>	<u><b>-96.873</b></u>	<u><b>-46.906</b></u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<u><b>188.636</b></u>	<u><b>198.609</b></u>

## Noter

---

	<u>31/12 2020</u>	<u>31/12 2019</u>
<b>5. Deposita</b>		
Kostpris 1. januar 2020	54.126	53.236
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>890</u>
<b>Kostpris 31. december 2020</b>	<b><u>54.126</u></b>	<b><u>54.126</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>	<b><u>54.126</u></b>	<b><u>54.126</u></b>

## 6. Gældsforpligtelser

	<u>Gæld i alt 31/12 2020</u>	<u>Kortfristet del af lang- fristet gæld</u>	<u>Langfristet gæld 31/12 2020</u>	<u>Restgæld efter 5 år</u>
Anden gæld	<u>129.672</u>	<u>0</u>	<u>129.672</u>	<u>0</u>
	<b><u>129.672</u></b>	<b><u>0</u></b>	<b><u>129.672</u></b>	<b><u>0</u></b>

## 7. Eventualposter

### Eventualforpligtelser

#### Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med J S E Holding ApS, CVR-nr. 40 64 99 05 som 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 kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for J S E Ejendomsservice 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 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.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

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 nettoomsætning, vareforbrug samt eksterne omkostninger.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Vareforbrug omfatter omkostninger til køb af råvarer og hjælpematerialer med fradrag af rabatter samt årets forskydning i varebeholdninger.

## Anvendt regnskabspraksis

---

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

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af 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 finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### 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.

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.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

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

	Brugstid	Restværdi
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5-6 år	0 %

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgpris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

### Leasingkontrakter

Alle øvrige leasingkontrakter behandles som operationel leasing. Ydelser i forbindelse med operationel leasing og øvrige lejeaftaler indregnes i resultatopgørelsen over kontraktens løbetid. Selskabets samlede forpligtelse vedrørende operationelle leasingaftaler og lejeaftaler oplyses under eventualposter.

### Finansielle anlægsaktiver

#### Deposita

Deposita måles til amortiseret kostpris og udgøres af huslejedeposita mv.

#### Tilgodehavender

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

### Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, består af børsnoterede aktier og obligationer, der måles til dagsværdi på balancedagen.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

### Egenkapital

#### Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### 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.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende selskabsskat” eller ”Skyldig selskabsskat”.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter J S E Ejendomsservice ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter 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.

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.

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.

### Gældsforpligtelser

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