

**JJS Ejendomme ApS**  
**Batterivej 12**  
**6400 Sønderborg**

**CVR-nr. 32 43 98 29**

**Årsrapport for**  
**1. juli 2020 - 30. juni 2021**  
**(Selskabets 12. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling  
den 8/9 2021

**Dirigent**



## Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Selskabsoplysninger	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	9
Balance 30. juni	10
Noter til årsrapporten	12

## Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for JJS Ejendomme ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig og de udøvede regnskabsmæssige skøn for forsvarlige. Vi finder endvidere den samlede præsentation af årsregnskabet retvisende. Årsregnskabet giver derfor efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver og passiver, finansielle stilling samt resultat.

Betingelserne for at fravælge revision er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 7. september 2021

Direktion:



Steen Thorsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i JJS Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JJS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 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 vedrørende 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 etiske 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.

Aarhus, den 7. september 2021

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
CVR-nr. 29690065



Henning Juel Møller  
statsautoriseret revisor  
MNE29462

## Selskabsoplysninger

**Selskabet:**

JJS Ejendomme ApS  
Batterivej 12  
6400 Sønderborg

CVR nr.: 32 43 98 29

Regnskabsår: 01.07 - 30.06

**Direktion:**

Steen Thorsen

**Revisor:**

Aros statsautoriserede revisorer I/S  
Værkmestergade 3, 4. sal  
8000 Aarhus C

## Anvendt regnskabspraksis

### GENERELT

Årsrapporten for JJS Ejendomme ApS er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

#### Ændring i anvendt regnskabspraksis

Regnskabspraksis vedrørende investeringsejendomme er ændret til anvendelse af reglerne i Årsregnskabslovens § 38.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne påvirker årets resultat efter skat med DKK 1.573.211 samt balance og egenkapital med DKK 1.521.636. Praksisændringerne påvirker sammenligningstallenes resultat efter skat med DKK 3.003.283 samt balancesum og egenkapital med DKK 3.076.417.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

#### 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 og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

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

### RESULTATOPGØRELSEN

#### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 kan resultatopgørelsens øverste poster sammendrages til posten ”Bruttofortjeneste”.

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre og andre driftsindtægter fratrukket eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden regnskabsårets 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.

#### Gager og personaleomkostninger

## Anvendt regnskabspraksis

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.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter vedligeholdelse, forbrug af el, varme samt skatter og forsikringer, mv.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til gager, distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og renteomkostninger samt rentetillæg og rentegodtgørelser ved skattebetaling. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Ekstraordinære indtægter og omkostninger

Ekstraordinære indtægter og omkostninger indeholder indtægter og omkostninger, som hidrører fra begivenheder eller transaktioner, der klart afviger fra den ordinære drift, og som ikke forventes at være af tilbagevendende karakter.

### 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.

## BALANCEN

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50-100 år	0-10 %

Der afskrives ikke på grunde.

### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme består af flere udlejningsejendomme beliggende i Sønderborg.

Ejendommene værdiansættes årligt ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 1-årig budgetperiode.

## Anvendt regnskabspraksis

Afkastbaserede modeller er karakteriseret ved, at de fremtidige pengestrømme ved at besidde en investeringsejendom kapitaliseres ved anvendelse af en diskonteringsats. Diskonteringsatsen fastsættes baseret på et markedsbaseret forrentningskrav for den enkelte investeringsejendom, det vil sige en sats, der afspejler aktuelle markedsvurderinger af usikkerhed forbundet med beløb og tidspunkt for pengestrømmene. De fremtidige pengestrømme fastsættes på baggrund af pålidelige skøn over størrelsen af og tidspunktet for de fremtidige ind- og udbetalinger, herunder skøn over størrelsen og tidspunktet for lejeindbetalinger, genudlejning af ikke-udlejede lokaler, afholdelse af reparations- og vedligeholdelsesarbejder, afholdelse af andre omkostninger forbundet med at besidde investeringsejendomme.

### Dagsværdi for ejendomme

Ejendommene består af flere udlejningsejendomme beliggende i Sønderborg. Ejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og et individuelt fastsat afkastkrav.

Det gennemsnitlige driftsafkast for det kommende år vurderes årligt at udgøre TDKK 1.770, hvilket bygger på ejendomme med korrektion for tomgang med årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på TDKK 325.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav mellem 5 % og 6,3 % alt afhængig af ejendommens anvendelse, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens beliggenhed mv.

Afkastkravet er ligeledes i niveau med det generelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme beliggende i samme område.

### Tilgodehavender

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

### Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

### Skyldig skat 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 samt for betalte acontoskatter.

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 fremførelsesberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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

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



## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>-46.378</b>	<b>-29.149</b>
Personaleomkostninger	1	605.190	1.104.853
<b>Resultat før afskrivninger</b>		<b>-651.568</b>	<b>-1.134.002</b>
Værdiregulering, investeringsejendomme		1.380.582	3.064.898
<b>Resultat af primær drift</b>		<b>729.014</b>	<b>1.930.896</b>
Finansielle omkostninger	2	631.685	344.504
<b>Resultat før skat</b>		<b>97.329</b>	<b>1.586.391</b>
Skat af årets resultat	3	21.559	202.669
<b>Årets resultat</b>		<b>75.770</b>	<b>1.383.722</b>
<b>Resultatdisponering</b>			
Årets resultat		75.770	1.383.722
Overført fra tidligere år		720.578	-663.144
<b>Til disposition</b>		<b>796.348</b>	<b>720.578</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført til næste år		796.348	720.578
<b>I alt</b>		<b>796.348</b>	<b>720.578</b>

## Balance 30. juni

	Note	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		DKK	DKK
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		<u>26.239.443</u>	<u>12.683.568</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>26.239.443</b></u>	<u><b>12.683.568</b></u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u><b>26.239.443</b></u>	<u><b>12.683.568</b></u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		66.458	29.349
Andre tilgodehavender		<u>4.490</u>	<u>364.939</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>		<u><b>70.947</b></u>	<u><b>394.288</b></u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u><b>70.947</b></u>	<u><b>394.288</b></u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u><b>26.310.391</b></u>	<u><b>13.077.856</b></u>

## Balance 30. juni

	Note	<u>2020/21</u>	<u>2019/20</u>
		DKK	DKK
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført overskud		796.348	720.578
<b>Egenkapital i alt</b>		<b>921.348</b>	<b>845.578</b>
Hensættelse til udskudt skat		224.228	202.669
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>224.228</b>	<b>202.669</b>
Gæld til realkreditinstitutter	4	16.312.782	8.525.579
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>16.312.782</b>	<b>8.525.579</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		410.000	0
Gæld til pengeinstitutter		2.539.351	83.737
Leverandører af varer og tjenesteydelser		31.589	87.362
Anden gæld		5.871.093	3.332.931
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>		<b>8.852.033</b>	<b>3.504.030</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>25.164.815</b>	<b>12.029.609</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>26.310.391</b>	<b>13.077.856</b>
Virksomhedens væsentligste aktiviteter	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Noter til årsrapporten

<b>1</b>	<b>Personaleomkostninger</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	Gager og lønninger	597.455	1.101.998
	Øvrige personaleomkostninger	7.735	2.855
	<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>605.190</b>	<b>1.104.853</b>
	Gennemsnitlig antal beskæftigede medarbejdere i indeværende år 1.		
<b>2</b>	<b>Finansielle omkostninger</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	Finansielle omkostninger associerede virksomheder	109.967	121.804
	Øvrige finansielle omkostninger	521.718	222.700
	<b>Finansielle omkostninger i alt</b>	<b>631.685</b>	<b>344.504</b>
<b>3</b>	<b>Skat af årets resultat</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	Årets aktuelle skat	0	0
	Årets udskudte skat	21.559	202.669
	<b>Skat af årets resultat i alt</b>	<b>21.559</b>	<b>202.669</b>
<b>4</b>	<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>	<b>2020/21</b>	<b>2019/20</b>
	Nykredit 3.276.000	3.115.093	3.211.653
	Nykredit 5.340.000	5.166.862	5.313.926
	Nykredit 2.955.000	2.940.827	0
	Nykredit 5.500.000	5.500.000	0
	Overført til kortfristet gæld	-410.000	0
	<b>Gæld til realkreditinstitutter i alt</b>	<b>16.312.782</b>	<b>8.525.579</b>

Af den langfristede gæld forfalder DKK 13.852.782 til betaling efter 5 år

## Noter til årsrapporten

### **5 Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er udlejning og erhvervelse af ejendomme, samt aktivitet forbundet hermed.

### **6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der givet pant tkr. 22.628 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 26.239.