

JJS Ejendomme ApS

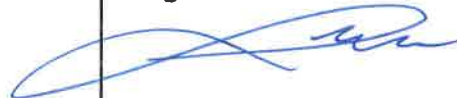
Batterivej 12
6600 Sønderborg

CVR-nr. 32 43 98 29

Årsrapport for 2021/22

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 12. september 2022

dirigent Steen Thorsen



Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 for JJS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 12. september 2022

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 2021 - 30. juni 2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 12. september 2022

Aros
statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29 69 00 65


Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor
MNE-nr. 29462

Selskabsoplysninger

Selskabet	JJS Ejendomme ApS Batterivej 12 6600 Sønderborg
	CVR-nr.: 32 43 98 29
	Regnskabsperiode: 1. juli 2021 - 30. juni 2022
	Hjemsted: Sønderborg
Direktion	Steen Thorsen
Revisor	Aros statsautoriserede revisorer I/S Værkmestergade 3. 4, sal 8000 Aarhus

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JJS Ejendomme ApS for 2021/22 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2021/22 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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.

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

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Anvendt regnskabspraksis

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

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

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.

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 -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme 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.

Afkastbaserede modeller er karakteriseret ved, at de fremtidige pengestrømme ved at besidde en investeringsejendom kapitaliseres ved anvendelse af en diskonterings-sats. Diskonterings-satsen fastsættes baseret på et markedsbaseret forretningskrav for den enkelte investeringsejendom, det vil sige en sats, der afspejler fremtidige pengestrømme fastsættes på baggrund af pålidelige skøn over størrelsen af og tidspunktet for de af ikke-udlejede lokaler, afholdelse af reparations- og vedligeholdelsesarbejder, afholdes 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 årlig at udgøre TDKK 1.870, hvilket bygger på ejendomme med korrektion for tomgang med årlige driftsomkostninger inkl. vedligeholdelse på TDKK 305.

Ved beregningen er anvendt et afkastkrav mellem 4,9 % og 6,3 % alt afhængig af ejendommens anvendelse, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendommens type, ejendommens beliggenhed mv.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Anvendt regnskabspraksis

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter forventede omkostninger til garantiforpligtelser, tab på igangværende arbejder, omstruktureringer mv. Hensatte forpligtelser indregnes, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at indfrielse af forpligtelsen vil medføre et forbrug af selskabets økonomiske ressourcer.

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 samt for betalte acontoskatte.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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 nettorealisationsværdi.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Bruttofortjeneste		1.047.418	-46.377
Personaleomkostninger	1	-368.814	-605.190
Resultat før af- og nedskrivninger		678.604	-651.567
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		2.222.624	1.380.582
Resultat før finansielle poster		2.901.228	729.015
Finansielle omkostninger	2	-811.799	-631.686
Resultat før skat		2.089.429	97.329
Skat af årets resultat	3	-459.674	-21.559
Årets resultat		1.629.755	75.770
Overført resultat		1.629.755	75.770
		1.629.755	75.770

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
		kr.	kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>28.502.333</u>	<u>26.239.444</u>
Materielle anlægsaktiver		<u>28.502.333</u>	<u>26.239.444</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>28.502.333</u>	<u>26.239.444</u>
Andre tilgodehavender		<u>187.853</u>	<u>70.347</u>
Tilgodehavender		<u>187.853</u>	<u>70.347</u>
Likvide beholdninger		<u>2.588.576</u>	<u>0</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>2.776.429</u>	<u>70.347</u>
Aktiver i alt		<u><u>31.278.762</u></u>	<u><u>26.309.791</u></u>

Balance 30. juni

	<u>Note</u>	<u>2021/22</u> kr.	<u>2020/21</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		<u>2.426.103</u>	<u>796.348</u>
Egenkapital		<u>2.551.103</u>	<u>921.348</u>
Hensættelse til udskudt skat		<u>683.902</u>	<u>224.228</u>
Hensatte forpligtelser i alt		<u>683.902</u>	<u>224.228</u>
Gæld til realkreditinstitutter		<u>20.732.717</u>	<u>16.312.782</u>
Langfristede gældsforpligtelser	4	<u>20.732.717</u>	<u>16.312.782</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	430.000	410.000
Kreditinstitutter		0	2.539.351
Leverandører af varer og tjenesteydelser		26.034	31.589
Anden gæld		<u>6.855.006</u>	<u>5.870.493</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>7.311.040</u>	<u>8.851.433</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>28.043.757</u>	<u>25.164.215</u>
Passiver i alt		<u>31.278.762</u>	<u>26.309.791</u>
Hovedaktivitet	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Noter

	2021/22	2020/21	
	kr.	kr.	
1 Personalemkostninger			
Lønninger	367.800	597.455	
Andre personaleomkostninger	1.014	7.735	
Personalemkostninger i alt	368.814	605.190	
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	1	1	
	2021/22	2020/21	
	kr.	kr.	
2 Finansielle omkostninger			
Finansielle omkostninger associerede virksomheder	185.868	109.967	
Andre finansielle omkostninger	625.931	521.719	
Finansielle omkostninger i alt	811.799	631.686	
	2021/22	2020/21	
	kr.	kr.	
3 Skat af årets resultat			
Årets udskudte skat	459.674	21.559	
Skat af årets resultat i alt	459.674	21.559	
4 Langfristede gældsforpligtelser			
	Gæld	Gæld	Afdrag
	1. juli 2021	30. juni 2022	næste år
	Restgæld		efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	16.722.782	21.162.717	430.000
Langfristede gældsforpligtelser i alt	16.722.782	21.162.717	430.000
			18.959.299

Noter

5 Hovedaktivitet

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

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der givet pant tkr. 27.802 i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 28.502.