

# Jysk Hermes ApS

Hjemstedsadresse: Stolelyngen 10, 3450 Allerød

**CVR-nummer 32 82 60 08**

## Årsrapport 2020

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020

**Godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. juli 2021**

---

Marianne Nørremark Gram-Nielsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	1
Ledelsesberetning	2
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
Regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	9
Balance	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsregnskabet	13

## Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	Jysk Hermes ApS Stolelyngen 10 3450 Allerød  Hjemstedskommune: Allerød
<b>Direktion</b>	Jonas Nørremark Gram-Nielsen
<b>Stiftelsesdato</b>	05.03.2010
<b>Regnskabsår</b>	1. januar - 31. december

## Ledelsesberetning

### **Virksomhedens væsentligste aktiviteter**

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har været anlægsinvestering i fast ejendom.

### **Væsentlige ændringer i virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold**

Der har i året ikke været væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold.

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2020 for Jysk Hermes ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse at årsregnskabet giver 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.

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

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Allerød, den 2. juni 2021

### Direktion

Jonas Nørremark Gram-Nielsen

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i Jysk Hermes ApS:

Vi har opstillet årsregnskabet for Jysk Hermes ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 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 FSR – danske revisors Etske 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.

Bagsværd, den 2. juni 2021 2021

**Aaen & Co. statsautoriserede revisorer p/s**

Bagsværd Hovedgade 141, 2880 Bagsværd - CVR nummer 33 24 17 63

Peter K. Gøbel  
statsautoriseret revisor  
mne9319

Niels Borum Madsen  
statsautoriseret revisor  
mne32274

## Regnskabspraksis

### Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for Jysk Hermes ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder, med enkelte tilvalg fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og 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. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjenesten

Bruttofortjenesten indeholder årets nettoomsætning fratrukket hertil medgåede ejendomsomkostninger samt fradrag af andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning omfatter årets lejeindtægter.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til drift, vedligeholdelse og ejendomsservice på ejendommene.

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

## Regnskabspraxis

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -udgifter, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen.

### 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 poster direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med dets moderselskab. Jysk Frigg ApS fungerer som administrationsselskab. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskud- som underskudsgivende virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger og fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der afskrives ikke på grunde.

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, hvis brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig.

Efterfølgende opskrives ejendomme til dagsværdi såfremt værdiforøgelsen anses for varig og væsentlig.

Opskrivningen af ejendomme opgøres ud fra en afkastbaseret model hvor der tages udgangspunkt i ejendommens budgetterede driftsafkast for det kommende år (normalindtjeningsmodellen). Ejendommens budgetterede driftsafkast beregnes som lejeindtægter ved fuld udlejning, fratrukket ejendommens sædvanlige driftsomkostninger. Ejendommens afkastkrav fastsættes med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handel samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom ejendomstype (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Afkastkravet fastsættes for hver ejendom.

Opskrivninger føres direkte på selskabets egenkapital på en særskilt opskrivningshenlæggelse.



## Regnskabspraksis

### Materielle anlægsaktiver, forsat

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurderinger af aktivernes forventet brugstider samt forventet scrapværdier:

Bygninger	40 - 50 år	Forventet scrapværdi	50 - 60%
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	3 - 8 år	Forventet scrapværdi	0%

Forventede brugstider og scrapværdier revurderes årligt.

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

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

### Udbytte

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

### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet er sambeskattet med sit moderselskab Jysk Frigg ApS. Selskabsskat indregnes i balancen under 'Skyldig selskabsskat' eller 'Tilgodehavende selskabsskat'.

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 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.

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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

## Regnskabspraksis

### Gældsforpligtelser

Selskabets "deposita, langfristede gældsforpligtelser" er depositum fra lejer som er optaget som langfristet gæld. Det forventes at lejemålet udlejes straks efter en eventuel fraflytning. Hvorfor det optages som langfristede gæld.

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gældsforpligtelser i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

Note	2020	2019
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>373.034</b>	<b>371.645</b>
1 Personaleomkostninger	19.524	4.987
4, 5 Afskrivninger	234.028	211.306
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>119.482</b>	<b>155.352</b>
2 Finansielle omkostninger	287.045	289.665
<b>Resultat før skat</b>	<b>-167.563</b>	<b>-134.313</b>
3 Skat af årets resultat	-192.825	60.942
<b>Årets resultat</b>	<b>25.262</b>	<b>-195.255</b>
<b>Resultatdisponering:</b>		
Overført til reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver	-26.049	-8.326
Overført til overført resultat	51.311	-186.929
<b>Disponeret</b>	<b>25.262</b>	<b>-195.255</b>

## Balance 31. december

### Aktiver

Note	2020	2019
4 Grunde og bygninger	11.293.338	11.408.030
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	19.889	139.225
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>11.313.227</b>	<b>11.547.255</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>11.313.227</b>	<b>11.547.255</b>
Tilgodehavende selskabsskat	79.750	89.078
<b>Tilgodehavender</b>	<b>79.750</b>	<b>89.078</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	<b>1.134</b>	<b>7.006</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>80.884</b>	<b>96.084</b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.394.111</b>	<b>11.643.339</b>

## Balance 31. december

### Passiver

Note	2020	2019
Selskabskapital	80.000	80.000
Reserve for opskrivninger	1.209.798	1.235.847
Overført resultat	-845.052	-896.363
<b>Egenkapital</b>	<b>444.746</b>	<b>419.484</b>
Hensættelse til udskudt skat	762.630	793.570
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>762.630</b>	<b>793.570</b>
Deposita, langfristede gældsforpligtelser	303.535	303.535
6 Langfristet del af kreditinstitutter i øvrigt	6.424.728	7.079.369
<b>Langfristet gæld</b>	<b>6.728.263</b>	<b>7.382.904</b>
6 Kreditinstitutter i øvrigt	635.816	616.991
Leverandører af varer og tjenesteydelser	212.784	178.305
Gæld til tilknyttede virksomheder	2.464.838	2.100.337
Skyldig selskabsskat	0	10.340
Anden gæld	145.034	141.408
<b>Kortfristet gæld</b>	<b>3.458.472</b>	<b>3.047.381</b>
<b>Gæld i alt</b>	<b>10.186.735</b>	<b>10.430.285</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>11.394.111</b>	<b>11.643.339</b>
7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
8 Eventualforpligtelser		

## Egenkapitalopgørelse

	Selskabs- kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapital 1. januar 2019	80.000	1.244.173	-709.434	614.739
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-8.326	-186.929	-195.255
<b>Egenkapital 31. december 2019</b>	<b>80.000</b>	<b>1.235.847</b>	<b>-896.363</b>	<b>419.484</b>
Egenkapital 1. januar 2020	80.000	1.235.847	-896.363	419.484
Udbetalt udbytte	0	0	0	0
Årets resultat	0	-26.049	51.311	25.262
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>80.000</b>	<b>1.209.798</b>	<b>-845.052</b>	<b>444.746</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
<b>1 Personaleomkostninger</b>		
Lønninger og gager	14.905	0
Andre omkostninger til social sikring	4.619	4.987
<b>Personaleomkostninger i alt</b>	<b>19.524</b>	<b>4.987</b>
<b>Gennemsnitligt antal medarbejdere</b>	<b>1</b>	<b>1</b>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	56.360	43.825
Renteomkostninger i øvrigt	230.685	245.840
	<b>287.045</b>	<b>289.665</b>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets sambeskatningsbidrag	-161.885	-78.738
Ændring af hensættelse til udskudt skat	-30.940	139.680
	<b>-192.825</b>	<b>60.942</b>

## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
<b>4 Grunde og bygninger</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	10.582.429	10.582.429
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	10.582.429	10.582.429
Opskrivninger 1. januar	1.669.814	1.669.814
Årets værdiregulering	0	0
Opskrivninger 31. december	1.669.814	1.669.814
Afskrivninger 1. januar	844.213	752.243
Årets afskrivninger	114.692	91.970
Tilbageførte afskrivninger på årets afgang	0	0
Afskrivninger 31. december	958.905	844.213
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>11.293.338</b>	<b>11.408.030</b>
Opskrivninger med fradrag af foretagne af- og nedskrivninger	1.551.023	1.595.093
Regnskabsmæssig værdi 31. december før opskrivning	<b>9.742.315</b>	<b>9.812.937</b>
<b>Offentlig vurdering pr. 1. oktober 2017</b>	<b>12.200.000</b>	<b>12.200.000</b>

Reserve for opskrivning under egenkapitalen er i året nedbragt med kr. 114.692 som følge af afskrivninger. Der har ikke været tilgang, tilbageførsler eller afgang i løbet af året.

Den skattemæssige effekt af bevægelserne på reserve for opskrivning udgør kr. 25.232.



## Noter til årsregnskabet

	2020	2019
<b>5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar</b>		
Anskaffelsessum 1. januar	897.850	897.850
Årets tilgang	0	0
Årets afgang	0	0
Anskaffelsessum 31. december	<u>897.850</u>	<u>897.850</u>
Afskrivninger 1. januar	758.625	639.289
Årets afskrivninger	119.336	119.336
Afskrivninger 31. december	<u>877.961</u>	<u>758.625</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>19.889</u></b>	<b><u>139.225</u></b>
<b>6 Kreditinstitutter i øvrigt</b>		
Forfald efter 5 år	3.881.464	4.611.405
Forfald efter 1-5 år	2.543.264	2.467.964
Forfald inden 1 år	635.816	616.991
	<u>7.060.544</u>	<u>7.696.360</u>

### 7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for bankgæld er der deponeret ejerpantebreve på t.kr. 10.032 med pant i fast ejendom og andre anlæg, driftsmateriel og inventar til bogført værdi t.kr. 11.313.

### 8 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Jysk Frigg ApS som administrationselskab samt med øvrige danske tilknyttede virksomheder. Selskabet hæfter solidarisk med andre sambeskattede selskaber i koncernen for betaling af kildeskatter og selskabsskatter.

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.

## Marianne Nørremark Gram-Nielsen

---

Som Dirigent  
PID: 9208-2002-2-764833640566  
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2021 kl.: 17:34:58  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Jonas Nørremark Gram-Nielsen

---

Som Direktør  
PID: 9208-2002-2-617143978478  
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2021 kl.: 18:04:32  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Peter Korsgaard Gøbel

---

Som Revisor  
RID: 84745820  
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2021 kl.: 18:05:52  
Underskrevet med NemID

NEM ID

## Niels Borum Madsen

---

Som Revisor  
PID: 9208-2002-2-125899020821  
Tidspunkt for underskrift: 15-07-2021 kl.: 18:54:30  
Underskrevet med NemID

NEM ID

This document has esignatur Agreement-ID: ecae5e66qYh242745674

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).