

# JS Ejendomsinvest ApS

Gisselbækvej 13  
7752 Snedsted

CVR-nr. 37 06 67 61

## Årsrapporten for 2018/19



**REVISION LIMFJORD**

FORRETNING FRYDER

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets  
ordinære generalforsamling den 08/10 2019

---

Jakob Søndergaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	4
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

## **Ledelsespåtegning**

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for JS Ejendomsinvest 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vestervig, den 7. oktober 2019

### **Direktion**

Jakob Søndergaard  
direktør

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

### **Til kapitalejeren i JS Ejendomsinvest ApS**

Vi har opstillet årsregnskabet for JS Ejendomsinvest ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 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 vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden 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 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.

Hurup, den 7. oktober 2019

**REVISION LIMFJORD**  
**Registreret Revisionsaktieselskab**  
CVR-nr. 28 83 92 00

Troels N. Ifversen  
registreret revisor  
MNE-nr. mne2501

**Selskabsoplysninger**

**Selskabet**

JS Ejendomsinvest ApS  
Gisselbækvej 13  
7752 Snedsted

Telefon: 97 94 57 37

CVR-nr.: 37 06 67 61

Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Stiftet: 17. juni 2015

Hjemsted: Thisted

**Direktion**

Jakob Søndergaard, direktør

**Revisor**

Revision Limfjord  
Registreret Revisionsaktieselskab  
Rolighedsvej 7  
7760 Hurup

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet består i at eje og udleje fast ejendom samt anden hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et underskud på kr. 102.246, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på kr. 428.817.

### Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Årsrapporten for JS Ejendomsinvest ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2018/19 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**

Indtægter fra udlejning af ejendomme, indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

### **Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer**

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

### **Andre driftsomkostninger**

Andre driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedernes aktiviteter, herunder tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### **Andre eksterne omkostninger**

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

### **Af- og nedskrivninger**

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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 til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

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.

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug.

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

	Brugstid	Restværdi
Øvrige bygninger	50 år	15 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 13.800 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

#### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

#### 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 acontoskatter.

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.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse 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, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.



## **Anvendt regnskabspraksis**

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

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>54.662</b>	<b>255.455</b>
Afskrivninger		-57.797	-20.665
Andre driftsomkostninger		0	-807.968
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>-3.135</b>	<b>-573.178</b>
Finansielle indtægter		2.045	0
Finansielle omkostninger		-108.154	-103.649
<b>Resultat før skat</b>		<b>-109.244</b>	<b>-676.827</b>
Skat af årets resultat	1	6.998	115.721
<b>Årets resultat</b>		<b>-102.246</b>	<b>-561.106</b>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		-102.246	-561.106
		<b>-102.246</b>	<b>-561.106</b>

**Balance 30. juni**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Aktiver</b>			
<b>Anlægsaktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.738.482	3.673.796
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>4.738.482</u>	<u>3.673.796</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>4.738.482</u>	<u>3.673.796</u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
Andre tilgodehavender		19.997	2.033.225
Selskabsskat		21.007	16.337
<b>Tilgodehavender</b>		<u>41.004</u>	<u>2.049.562</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>41.004</u>	<u>2.049.562</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>4.779.486</u>	<u>5.723.358</u>

**Balance 30. juni**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Passiver</b>			
<b>Egenkapital</b>			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		378.817	-18.938
<b>Egenkapital</b>	2	<u><b>428.817</b></u>	<u><b>31.062</b></u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		0	1.402.411
Kreditinstitutter		463.358	2.712.674
Leverandører af varer og tjenesteydelser		10.000	19.345
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.696.146	1.425.726
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		1.008.764	0
Selskabsskat		102.201	88.192
Anden gæld		0	43.948
Deposita		70.200	0
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<u><b>4.350.669</b></u>	<u><b>5.692.296</b></u>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<u><b>4.350.669</b></u>	<u><b>5.692.296</b></u>
<b>Passiver i alt</b>		<u><b>4.779.486</b></u>	<u><b>5.723.358</b></u>
Eventualposter mv.	3		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		

Noter

	2018/19 kr.	2017/18 kr.
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	-6.998	148.192
Årets udskudte skat	0	-263.913
	<u>-6.998</u>	<u>-115.721</u>

**2 Egenkapital**

	Virksomheds- kapital kr.	Overført resultat kr.	I alt kr.
Egenkapital 1. juli 2018	50.000	-18.937	31.063
Årets resultat	0	-102.246	-102.246
Tilskud fra koncern	0	500.000	500.000
<b>Egenkapital 30. juni 2019</b>	<u><b>50.000</b></u>	<u><b>378.817</b></u>	<u><b>428.817</b></u>

**3 Eventualposter mv.**

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Holdingselskabet JS af 2006 ApS (Administrationsselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

**4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt t.kr. 3.520 i grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for t.kr. 3.520 til sikkerhed for bankgæld.