

# J.S.E. Ejendomme ApS

CVR nr.: 38564110

Vesterled 4  
4623 Lille Skensved

## Årsrapport 2019/20 (3. regnskabsår)

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling 11. februar 2021

---

Dirigent  
Jesper Stanley Elkjær

# Indholdsfortegnelse

## **Påtegning**

Ledelsespåtegning	1
Den uafhængige revisors erklæringer	2

## **Ledelsesberetning**

Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5

## **Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

# Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 2019/20 for J.S.E. Ejendomme ApS. Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt resultat af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Køge, den 11. februar 2021

I direktionen:

Jesper Stanley Elkjær

# Den uafhængige revisors erklæringer

## *Til kapitalejerne i J.S.E. Ejendomme ApS*

### **Påtegning på årsregnskabet**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for J.S.E. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2019 - 30. september 2020 er i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften, at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant, samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

#### **Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugere træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om bl.a. det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Frederiksberg, den 11. februar 2021

**ADDCO P/S Godkendte Revisorer**

CVR nr. 36 46 48 52

Kaspar Kristoffersen  
registreret revisor  
mne34513

# Selskabsoplysninger

<b>Selskabet</b>	J.S.E. Ejendomme ApS Vesterled 4 4623 Lille Skensved	
	CVR nr.	38564110
	Stiftet:	11. april 2017
	Hjemsted:	Køge
	Regnskabsår:	1. oktober 2019 - 30. september 2020
<b>Direktion</b>	Jesper Stanley Elkjær	
<b>Revision</b>	ADDCO P/S Godkendte Revisorer Dronning Olgas Vej 43A 2000 Frederiksberg	
<b>Pengeinstitut</b>	SparNord	

# Ledelsesberetning

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er udlejning af erhvervsjendom beliggende Tømrervænget 9, Næstved.

## Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

## Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets udløb, som i væsentlig grad har påvirket selskabets drift eller status.

# Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

## Generelt

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Endvidere indregnes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger, 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 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.

### Koncernregnskab

I overensstemmelse med årsregnskabslovens undtagelsesbestemmelse jf. årsregnskabslovens §110, er der ikke udarbejdet koncernregnskab.



## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Posterne nettoomsætning til og med andre eksterne omkostninger er med henvisning til årsregnskabslovens §32 sammendraget til en post benævnt bruttofortjeneste.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Nettoomsætning indregnes ekskl. moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

### Direkte omkostninger

Direkte omkostninger omfatter direkte omkostninger, der afholdes for at opnå årets nettoomsætning.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration m.v.

### Finansielle poster

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

### 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet. Skatteeffekten af sambeskatningen med moderselskabet fordeles på såvel overskuds- som underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster, hvilket medfører fuld refusion vedrørende skattemæssige underskud.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger. Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet 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.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider samt hensyntagen til scrapværdi:

	Levetid	Scrapværdi
Bygninger	50 år	79%
Grunde	50 år	0%
Installationer i bygninger	20 år	10%

Aktiver med en kostpris under den skattemæssige grænse indregnes i resultatopgørelsen i anskaffelsesåret.

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

### Finansielle anlægsaktiver

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

### Tilgodehavender

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

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### 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 måles og indregnes i tilfælde af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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.

## **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, således at forskellen mellem proventuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober 2019 - 30. september 2020

	<u>Note</u>	2020	2019
<b>Bruttofortjeneste</b>	1	<b>229.116</b>	<b>219.407</b>
Afskrivninger	3	-31.132	-10.108
<b>Driftsresultat</b>		<b>197.984</b>	<b>209.299</b>
Finansielle indtægter		2.576	18.785
Finansielle omkostninger	4	-88.705	-86.650
<b>Ordinært resultat før skat</b>		<b>111.855</b>	<b>141.434</b>
Skat af årets resultat	5	-24.641	-31.115
<b>Årets resultat</b>		<b>87.214</b>	<b>110.319</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		87.214	110.319
Ekstraordinært udbytte		0	0
Udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Disponeret i alt</b>		<b>87.214</b>	<b>110.319</b>

## Balance 30. september

### Aktiver

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Grunde og bygninger		2.952.880	2.539.692
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>6</b>	<b>2.952.880</b>	<b>2.539.692</b>
Andre tilgodehavender		0	187.216
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>187.216</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>2.952.880</b>	<b>2.726.908</b>
Andre tilgodehavender		342.212	194.087
<b>Tilgodehavender</b>		<b>342.212</b>	<b>194.087</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>110.565</b>	<b>85.386</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>452.777</b>	<b>279.473</b>
<b>Aktiver i alt</b>		<b>3.405.657</b>	<b>3.006.381</b>

## Balance 30. september

### Passiver

	<u>Note</u>	<u>2020</u>	<u>2019</u>
Anpartskapital		50.000	50.000
Overført resultat		281.700	194.486
Foreslået udbytte for regnskabsåret		0	0
<b>Egenkapital</b>	7	<b>331.700</b>	<b>244.486</b>
Hensættelse til udskudt skat	11	39.119	19.911
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>39.119</b>	<b>19.911</b>
Gæld til pengeinstitutter		1.510.760	1.584.237
Skyldig selskabsskat		5.433	11.192
Anden langfristet gæld		842.222	880.420
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>2.358.415</b>	<b>2.475.849</b>
Kortfristet del af langfristet gæld	8	161.798	160.303
Skyldig selskabsskat	10	11.192	24.837
Anden gæld		503.433	80.995
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>676.423</b>	<b>266.135</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.034.838</b>	<b>2.741.984</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>3.405.657</b>	<b>3.006.381</b>
Kontraktlige forpligtelser og eventualposter m.v.	12		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	13		

# Noter

	2020	2019
<b>1 Bruttofortjeneste</b>		
Med henvisning til Årsregnskabslovens §32 har ledelsen valgt ikke at vise nettoomsætning for året.		
<b>2 Personaleomkostninger</b>		
Selskabet har ingen ansatte i året.		
<b>3 Afskrivninger</b>		
Bygninger og grunde	31.132	10.108
	<b>31.132</b>	<b>10.108</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger anden gæld	36.017	37.454
Renteomkostninger til pengeinstitutter	50.702	49.098
Øvrige finansielle omkostninger	1.986	98
	<b>88.705</b>	<b>86.650</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	5.433	11.192
Årets regulering af udskudt skat	19.208	19.923
	<b>24.641</b>	<b>31.115</b>
<b>6 Materielle anlægsaktiver</b>		
<b>Grunde og bygninger</b>		
Kostpris primo	2.564.800	2.500.000
Årets tilgang	444.320	64.800
Årets afgang	0	0
Kostpris ultimo	<b>3.009.120</b>	<b>2.564.800</b>
Afskrivninger primo	25.108	15.000
Årets afskrivninger	31.132	10.108
Afskrivninger ultimo	<b>56.240</b>	<b>25.108</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>2.952.880</b>	<b>2.539.692</b>

## Noter

	2020	2019
<b>7 Egenkapital</b>		
Anpartskapital primo	50.000	50.000
Kapitalforhøjelse	0	0
Anpartskapital ultimo	<u>50.000</u>	<u>50.000</u>
Overført resultat primo	194.486	84.167
Forslag til årets resultatfordeling	87.214	110.319
Overført resultat ultimo	<u>281.700</u>	<u>194.486</u>
Udbytte primo	0	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0
Udbetalt udbytte	0	0
Forslag til årets resultatfordeling	0	0
Udbytte ultimo	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b><u>331.700</u></b>	<b><u>244.486</u></b>

Selskabskapitalen består af 50 anpart à nominelt kr. 1.000. Ingen anpart er tillagt særlige rettigheder.

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

### *Til pengeinstitutter*

Afdrag der forfalder senere end 5 år	1.016.360	1.089.837
Afdrag der forfalder om 1-4 år	494.400	494.400
Langfristet del	1.510.760	1.584.237
Afdrag der forfalder inden for 1 år	123.600	123.600
	<b><u>1.634.360</u></b>	<b><u>1.707.837</u></b>

### *Anden langfristet gæld*

Afdrag der forfalder senere end 5 år	673.218	718.033
Afdrag der forfalder om 1-4 år	169.003	162.388
Langfristet del	842.222	880.421
Afdrag der forfalder inden for 1 år	38.198	36.703
	<b><u>880.420</u></b>	<b><u>917.124</u></b>



## Noter

	2020	2019
<b>9 Skyldig selskabsskat, langfristet</b>		
Selskabsskat primo	11.192	24.837
Årets beregnede skat	5.433	11.192
Flyttet til skyldig selskabsskat, kortfristet	-11.192	-24.837
	<u>5.433</u>	<u>11.192</u>
<b>10 Skyldig selskabsskat, kortfristet</b>		
Selskabsskat primo	24.837	0
Flyttet fra skyldig selskabsskat, kortfristet	11.192	24.837
Betalt i året	-24.837	0
	<u>11.192</u>	<u>24.837</u>
<b>11 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Udskudt skat primo	19.911	-12
Regulering af udskudt skat i året	19.208	19.923
	<u>39.119</u>	<u>19.911</u>
<b>12 Kontraktlige forpligtelser og eventualforpligtelser m.v.</b>		

### Eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet J.S.E. Holding ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

### 13 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til pengeinstitutter tkr. 1.634 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør tkr. 2.953.

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.

## Jesper Stanley Elkjær

---

Som Dirigent NEM ID  
PID: 9208-2002-2-027486287456  
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2021 kl.: 15:45:42  
Underskrevet med NemID

## Jesper Stanley Elkjær

---

Som Direktør NEM ID  
PID: 9208-2002-2-027486287456  
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2021 kl.: 15:45:42  
Underskrevet med NemID

## Kaspar Ian Kristoffersen

---

Som Revisor NEM ID  
På vegne af ADDCO P/S, Godkendte revisorer  
RID: 38987277  
Tidspunkt for underskrift: 17-02-2021 kl.: 17:15:36  
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 4d01e520MyX241732529

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).