

# ROESGAARD

NÅR OVERBLIK SKABER VÆRDI

## JSS Ejendomme ApS

Krakesvej 110  
8660 Skanderborg

CVR-nr. 39 23 44 16

## Årsrapport for 2020

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalfor-  
samling den 31/05 2021

---

Jørgen Stensgaard  
Dirigent

Når overblik  
samler brikkerne  
– og skaber værdi

REVISION RÅDGIVNING JURA  
REVISION RÅDGIVNING JURA  
REVISION RÅDGIVNING JURA

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
Selskabsoplysninger	1
Ledespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020	8
Balance pr. 31. december 2020	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JSS Ejendomme ApS  
Krakesvej 110  
8660 Skanderborg

CVR-nr.: 39 23 44 16

Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2020  
Stiftet: 5. januar 2018

Hjemsted: Skanderborg

### Direktion

Jørgen Stensgaard, direktør

### Revisor

Roesgaard  
Godkendt Revisionspartnerselskab  
Sønderbrogade 16  
8700 Horsens

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020 for JSS 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. 31. december 2020 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

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.

Skanderborg, den 31. maj 2021

### Direktion

Jørgen Stensgaard  
Direktør

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til kapitalejeren i JSS Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JSS Ejendomme 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, egenkapitalopgørelse 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 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 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.

Horsens, den 31. maj 2021

### Roesgaard

Godkendt Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 37 54 31 28

Flemming Nymann  
statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne35455

## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje fast ejendom og al anden i forbindelse hermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020 udviser et underskud på kr. 18.065, og selskabets balance pr. 31. december 2020 udviser en egenkapital på kr. 29.825.

Årets resultat stemmer overens med ledelsens forventninger for regnskabsåret.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JSS Ejendomme ApS for 2020 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2020 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.

Bruttotab er et sammendrag af huslejeindtægter med fradrag af ejendommens driftsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

### Huslejeindtægter

Huslejeindtægter måles til dagsværdien af det aftalte vederlag. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

### Ejendommens driftsomkostninger

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder omkostninger til ejendommens drift, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

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

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, amortisering af realkreditlån 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 poster direkte i egenkapitalen.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger 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. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

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

	<b>Brugstid</b>	<b>Restværdi</b>
Bygninger	50 år	21 %

Aktiver med en kostpris på under kr. 14.100 omkostningsføres i anskaffelsesåret.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.



## Anvendt regnskabspraksis

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 indestående i pengeinstitutter.

### 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 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

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 nettoprovenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

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

**Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>33.168</b>	<b>22.484</b>
Af- og nedskrivninger		<u>(17.538)</u>	<u>(17.538)</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>15.630</b>	<b>4.946</b>
Finansielle indtægter	1	471	3.238
Finansielle omkostninger	2	<u>(31.753)</u>	<u>(30.292)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>(15.652)</b>	<b>(22.108)</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(2.413)</u>	<u>(3.586)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>(18.065)</u></b>	<b><u>(25.694)</u></b>
Overført resultat		<u>(18.065)</u>	<u>(25.694)</u>
		<b><u>(18.065)</u></b>	<b><u>(25.694)</u></b>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		1.054.180	1.071.718
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<u>1.054.180</u>	<u>1.071.718</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>1.054.180</u>	<u>1.071.718</u>
Andre tilgodehavender		98.683	67.396
Udskudt skatteaktiv	5	3.604	6.017
<b>Tilgodehavender</b>		<u>102.287</u>	<u>73.413</u>
<b>Likvide beholdninger</b>		<u>2.892</u>	<u>76.842</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>105.179</u>	<u>150.255</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>1.159.359</u>	<u>1.221.973</u>

**Balance pr. 31. december 2020**

	<u>Note</u>	<u>2020</u> kr.	<u>2019</u> kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overført resultat		(21.175)	(3.110)
<b>Egenkapital</b>		<b><u>29.825</u></b>	<b><u>47.890</u></b>
Banker		188.834	191.895
Gæld til realkreditinstitutter		892.000	889.486
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>1.080.834</u></b>	<b><u>1.081.381</u></b>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		0	32.500
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		38.558	48.671
Anden gæld		10.142	11.531
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>48.700</u></b>	<b><u>92.702</u></b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b><u>1.129.534</u></b>	<b><u>1.174.083</u></b>
<b>Passiver i alt</b>		<b><u>1.159.359</u></b>	<b><u>1.221.973</u></b>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	51.000	(3.110)	47.890
Årets resultat	0	(18.065)	(18.065)
<b>Egenkapital 31. december 2020</b>	<b>51.000</b>	<b>(21.175)</b>	<b>29.825</b>

## Noter til årsrapporten

	<u>2020</u>	<u>2019</u>
	kr.	kr.
<b>1 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	471	3.238
	<u>471</u>	<u>3.238</u>
<b>2 Finansielle omkostninger</b>		
Andre finansielle omkostninger	31.753	30.292
	<u>31.753</u>	<u>30.292</u>
<b>3 Skat af årets resultat</b>		
Årets udskudte skat	2.413	3.586
	<u>2.413</u>	<u>3.586</u>
<b>4 Materielle anlægsaktiver</b>		
		<u><b>Grunde og byg-</b></u>
		<u><b>ninger</b></u>
Kostpris 1. januar 2020		1.106.794
Kostpris 31. december 2020		<u>1.106.794</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2020		35.076
Årets afskrivninger		<u>17.538</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2020		<u>52.614</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2020</b>		<u><b>1.054.180</b></u>

## Noter til årsrapporten

	<b>2020</b>	<b>2019</b>
	kr.	kr.
<b>5 Hensættelse til udskudt skat</b>		
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2020	(6.017)	(9.603)
Udskudt skat indregnet i resultatopgørelsen	2.413	3.586
Overført til aktiver	<u>3.604</u>	<u>6.017</u>
Materielle anlægsaktiver	(11.575)	(7.717)
Skattemæssigt underskud	(3.604)	(6.017)
Overført til udskudt skatteaktiv	<u>15.179</u>	<u>13.734</u>
	<u><b>0</b></u>	<u><b>0</b></u>
<b>Udskudt skatteaktiv</b>		
Opgjort skatteaktiv	15.179	13.734
Nedskrivning til vurderet værdi	<u>(11.575)</u>	<u>(7.717)</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u><b>3.604</b></u>	<u><b>6.017</b></u>

## 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 892 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2020 udgør t.kr. 1.054.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for t.kr. 390 til sikkerhed for bankgæld.