

JSS Ejendomme ApS

Krakesvej 110
8660 Skanderborg

CVR-nr. 39 23 44 16

Årsrapport for 2019

Opstillet uden revision eller review

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalfor-
samling den 27/03 2020

Jørgen Stensgaard
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Selskabsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019	8
Balance pr. 31. december 2019	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 2019
Stiftet: 5. januar 2018
Hjemsted: Skanderborg

Direktion

Jørgen Stensgaard, direktør

Revisor

Roesgaard & Partners
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Sønderbrogade 16
8700 Horsens

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2019 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 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 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.

Skanderborg, den 24. marts 2020

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 2019 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 24. marts 2020

Roesgaard & Partners

Statsautoriseret 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 2019 udviser et underskud på kr. 25.694, og selskabets balance pr. 31. december 2019 udviser en egenkapital på kr. 47.890.

Årets resultat anses for værende tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JSS Ejendomme ApS for 2019 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 2019 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 posteringer 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:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	21 %

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.

Anvendt regnskabspraksis

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelse af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

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.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelig risiko for værdiændringer.

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.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Bruttofortjeneste		22.484	(18.145)
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>(17.538)</u>	<u>(17.538)</u>
Resultat før finansielle poster		4.946	(35.683)
Finansielle indtægter	1	3.238	262
Finansielle omkostninger	2	<u>(30.292)</u>	<u>(35.598)</u>
Resultat før skat		(22.108)	(71.019)
Skat af årets resultat	3	<u>(3.586)</u>	<u>9.603</u>
Årets resultat		<u>(25.694)</u>	<u>(61.416)</u>
Overført resultat		<u>(25.694)</u>	<u>(61.416)</u>
		<u>(25.694)</u>	<u>(61.416)</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		1.071.718	1.089.256
Materielle anlægsaktiver	4	<u>1.071.718</u>	<u>1.089.256</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>1.071.718</u>	<u>1.089.256</u>
Andre tilgodehavender		67.396	48.725
Udskudt skatteaktiv	6	6.017	9.603
Tilgodehavender		<u>73.413</u>	<u>58.328</u>
Likvide beholdninger		<u>76.842</u>	<u>12.576</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>150.255</u>	<u>70.904</u>
Aktiver i alt		<u>1.221.973</u>	<u>1.160.160</u>

Balance pr. 31. december 2019

	<u>Note</u>	<u>2019</u> kr.	<u>2018</u> kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		51.000	50.000
Overført resultat		(3.110)	(61.416)
Egenkapital	5	<u>47.890</u>	<u>(11.416)</u>
Banker		191.895	194.685
Gæld til realkreditinstitutter		889.486	892.000
Langfristede gældsforpligtelser		<u>1.081.381</u>	<u>1.086.685</u>
Leverandører af varer og tjenesteydelser		32.500	0
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		48.671	47.391
Anden gæld		11.531	37.500
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>92.702</u>	<u>84.891</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>1.174.083</u>	<u>1.171.576</u>
Passiver i alt		<u>1.221.973</u>	<u>1.160.160</u>
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		

Egenkapitaloppgørelse

	<u>Virksomheds- kapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2019	50.000	(61.416)	(11.416)
Kontant kapitalforhøjelse	1.000	84.000	85.000
Årets resultat	0	(25.694)	(25.694)
Egenkapital 31. december 2019	<u>51.000</u>	<u>(3.110)</u>	<u>47.890</u>

Noter til årsrapporten

	<u>2019</u>	<u>2018</u>
	kr.	kr.
1 Finansielle indtægter		
Andre finansielle indtægter	<u>3.238</u>	<u>262</u>
	<u>3.238</u>	<u>262</u>
2 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>30.292</u>	<u>35.598</u>
	<u>30.292</u>	<u>35.598</u>
3 Skat af årets resultat		
Årets udskudte skat	<u>3.586</u>	<u>(9.603)</u>
	<u>3.586</u>	<u>(9.603)</u>
4 Materielle anlægsaktiver		
		<u>Grunde og byg-</u>
		<u>ninger</u>
Kostpris 1. januar 2019		<u>1.106.794</u>
Kostpris 31. december 2019		<u>1.106.794</u>
Af- og nedskrivninger 1. januar 2019		17.538
Årets afskrivninger		<u>17.538</u>
Af- og nedskrivninger 31. december 2019		<u>35.076</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2019		<u>1.071.718</u>

Noter til årsrapporten

5 Egenkapital

Virksomhedskapitalen består af 510 anparter à nominelt kr. 100. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Virksomhedskapitalen har udviklet sig således:

	2019	2018
	kr.	kr.
Virksomhedskapital 1. januar 2019	50.000	0
Tilgang i året	1.000	50.000
Virksomhedskapital	51.000	50.000

6 Hensættelse til udskudt skat

	2019	2018
	kr.	kr.
Hensættelse til udskudt skat 1. januar 2019	(9.603)	0
Hensat i året	3.586	(9.603)
Overført til aktiver	6.017	9.603
Hensættelse til udskudt skat 31. december 2019	0	0

Materielle anlægsaktiver	(7.717)	0
Skattemæssigt underskud	(6.017)	(9.603)
Overført til udskudt skatteaktiv	13.734	9.603
	0	0

Udskudt skatteaktiv

Opgjort skatteaktiv	13.734	9.603
Nedskrivning til vurderet værdi	(7.717)	0
Regnskabsmæssig værdi	6.017	9.603

Noter til årsrapporten

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 889, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør t.kr. 1.072.

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