

**J.S. Bolig I/S**  
c/o Jens Lundgaard, Knudmoseparken 158, Lind, 7400 Herning

**CVR-nr. 39 60 47 01**

**Årsrapport**

**2021**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på interessentmødet den 1. februar 2022

---

Jens Lundgaard  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger</b>	
Ledespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021 for J.S. Bolig I/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2021 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 1. februar 2022

**Direktion**

Jens Lundgaard

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

---

### **Til interessenterne i J.S. Bolig I/S**

Vi har opstillet årsregnskabet for J.S. Bolig I/S for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisoreres etiske adfærd (IESBA Code), herunder principper om integritet, objektivitet, professionel 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.

Ikast, den 1. februar 2022

### **Partner Revision**

statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 15 80 77 76

Lars Ole Mortensen

statsautoriseret revisor  
mne16538

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

J.S. Bolig I/S  
c/o Jens Lundgaard  
Knudmoseparken 158, Lind  
7400 Herning

CVR-nr.: 39 60 47 01  
Stiftet: 30. maj 2018  
Hjemsted: Herning  
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

**Direktion**

Jens Lundgaard

**Revisor**

Partner Revision statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Thrigesvej 3  
7430 Ikast

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Hovedaktiviteten består i at udleje ejendomme samt aktiviteter i tilknytning hertil.

### **Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold**

Indtjening er som forventet og tilfredsstillende.

### **Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for J.S. Bolig I/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendommens omkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration og ejendomme.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger.

### 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.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Balancen

#### Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med tillæg af opskrivninger til dagsværdi og med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

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, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Bygninger	40 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

#### Nedskrivning på anlægsaktiver

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

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

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Gældsforpligtelser**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til realkreditinstitut og kreditinstituttergæld, gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

## Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

---

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>464.346</b>	<b>121.376</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-161.735	-14.414
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-104.343</u>	<u>-20.401</u>
<b>Årets resultat</b>	<b><u>198.268</u></b>	<b><u>86.561</u></b>
 <b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	<u>198.268</u>	<u>86.561</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<b><u>198.268</u></b>	<b><u>86.561</u></b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		
Note	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>Anlægsaktiver</b>		
1 Grunde og bygninger	7.192.818	1.898.803
2 Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	<u>0</u>	<u>2.786.675</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.192.818</u>	<u>4.685.478</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b><u>7.192.818</u></b>	<b><u>4.685.478</u></b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		
Likvide beholdninger	<u>109.708</u>	<u>0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b><u>109.708</u></b>	<b><u>0</u></b>
<b>Aktiver i alt</b>	<b><u>7.302.526</u></b>	<b><u>4.685.478</u></b>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		<u>2021</u>	<u>2020</u>
Note			
<b>Egenkapital</b>			
	Indskudt kapital	2.060.000	1.660.000
	Overført resultat	213.217	14.949
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>2.273.217</u></b>	<b><u>1.674.949</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Gæld til realkreditinstitutter	4.732.769	0
	Gæld til pengeinstitutter	0	500.000
	Deposita	133.540	94.850
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>4.866.309</u>	<u>594.850</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	160.000	0
	Gæld til pengeinstitutter	0	2.404.879
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.000	3.000
	Anden gæld	0	7.800
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>163.000</u>	<u>2.415.679</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>5.029.309</u></b>	<b><u>3.010.529</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>7.302.526</u></b>	<b><u>4.685.478</u></b>
<b>4</b>	<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
<b>5</b>	<b>Eventualposter</b>		

## Egenkapitalopgørelse

---

	<u>Virksomhedskapital</u>	<u>Overført resultat</u>	<u>I alt</u>
Egenkapital 1. januar 2020	860.000	-71.612	788.388
Indskudt kapital i 2020	800.000	0	800.000
Årets overførte overskud eller underskud	0	86.561	86.561
Egenkapital 1. januar 2021	1.660.000	14.949	1.674.949
Årets overførte overskud eller underskud	0	198.268	198.268
Indskudt kapital 2021	400.000	0	400.000
	<b><u>2.060.000</u></b>	<b><u>213.217</u></b>	<b><u>2.273.217</u></b>

## Noter

	31/12 2021	31/12 2020
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	1.969.897	1.969.897
Tilgang i årets løb	2.669.075	0
Overførsler	2.786.675	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>7.425.647</b>	<b>1.969.897</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-71.094	-56.680
Årets afskrivninger	-161.735	-14.414
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-232.829</b>	<b>-71.094</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>7.192.818</b>	<b>1.898.803</b>
<b>2. Materielle anlægsaktiver under udførelse og forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris 1. januar	2.786.675	0
Tilgang i årets løb	0	2.786.675
Overførsler	-2.786.675	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>0</b>	<b>2.786.675</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>0</b>	<b>2.786.675</b>
<b>3. Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	4.892.769	0
Heraf forfalder inden for 1 år	-160.000	0
	<b>4.732.769</b>	<b>0</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	4.042.000	0
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 4.893 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør 6.889 t.kr.		
<b>5. Eventualposter</b>		
Ingen		