

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

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

**Årsrapport**

**2020**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på interessentmødet den 24. februar 2021

---

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 2020</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12

## **Ledespåtegning**

---

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2020 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 2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2020.

Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2020 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 24. februar 2021

### **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 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.

Ikast, den 24. februar 2021

### **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.

Selskabet har i årets løb ændret navn fra Vesterbrogade 28 I/S til J.S. Bolig I/S.

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

Indtjening er som forventet, idet der er afholdt omkostninger til istandsættelse af ejendom.

### **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 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 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.

Virksomheden har som fortolkningsbidrag for indregning af nettoomsætning valgt IAS 11 og IAS 18.

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 afskrivninger 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.

### 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.



## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Gældsforpligtelser**

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter 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>2020</u>	<u>2019</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>121.376</b>	<b>8.994</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-14.415	-50.208
Øvrige finansielle omkostninger	-20.400	-13.247
<b>Årets resultat</b>	<b>86.561</b>	<b>-54.461</b>
<b>Forslag til resultatdisponering:</b>		
Overføres til overført resultat	86.561	0
Disponeret fra overført resultat	0	-54.461
<b>Disponeret i alt</b>	<b>86.561</b>	<b>-54.461</b>

## Balance 31. december

---

<b>Aktiver</b>		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Anlægsaktiver</b>			
1	Grunde og bygninger	1.898.803	1.913.217
2	Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver	2.786.675	0
	Materielle anlægsaktiver i alt	<u>4.685.478</u>	<u>1.913.217</u>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><b>4.685.478</b></u>	<u><b>1.913.217</b></u>
<b>Omsætningsaktiver</b>			
	Likvide beholdninger	<u>0</u>	<u>8.721</u>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><b>0</b></u>	<u><b>8.721</b></u>
	<b>Aktiver i alt</b>	<u><b>4.685.478</b></u>	<u><b>1.921.938</b></u>

## Balance 31. december

<b>Passiver</b>		2020	2019
Note		<u>          </u>	<u>          </u>
<b>Egenkapital</b>			
	Indskudt kapital	1.660.000	860.000
	Overført resultat	14.949	-71.612
	<b>Egenkapital i alt</b>	<b><u>1.674.949</u></b>	<b><u>788.388</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>			
3	Gæld til pengeinstitutter	500.000	1.100.000
	Deposita	94.850	30.550
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>594.850</u>	<u>1.130.550</u>
	Gæld til pengeinstitutter	2.404.879	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	3.000	3.000
	Anden gæld	7.800	0
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>2.415.679</u>	<u>3.000</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b><u>3.010.529</u></b>	<b><u>1.133.550</u></b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b><u>4.685.478</u></b>	<b><u>1.921.938</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 2019	360.000	-17.151	342.849
Indskudt kapital i 2020	500.000	0	500.000
Årets overførte overskud eller underskud	<u>0</u>	<u>-54.461</u>	<u>-54.461</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	<u>0</u>	<u>86.561</u>	<u>86.561</u>
	<b><u>1.660.000</u></b>	<b><u>14.949</u></b>	<b><u>1.674.949</u></b>

## Noter

	31/12 2020	31/12 2019
<b>1. Grunde og bygninger</b>		
Kostpris 1. januar	1.969.897	328.992
Tilgang i årets løb	0	1.640.905
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>1.969.897</b>	<b>1.969.897</b>
Af- og nedskrivninger 1. januar	-56.680	-6.471
Årets afskrivninger	-14.414	-50.209
<b>Af- og nedskrivninger 31. december</b>	<b>-71.094</b>	<b>-56.680</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>1.898.803</b>	<b>1.913.217</b>
<b>2. Forudbetalinger for materielle anlægsaktiver</b>		
Tilgang i årets løb	2.786.675	0
<b>Kostpris 31. december</b>	<b>2.786.675</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b>2.786.675</b>	<b>0</b>
<b>3. Gæld til pengeinstitutter</b>		
Gæld til pengeinstitutter i alt	500.000	1.100.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
<b>Gæld til pengeinstitutter i alt</b>	<b>500.000</b>	<b>1.100.000</b>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	0	0
<b>4. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>		
Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 1.100 t.kr. til sikkerhed for bankgæld på 2.905 t.kr. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger med en bogført værdi pr. 31. december 2020 på 1.589 t.kr.		
<b>5. Eventualposter</b>		
Ingen.		