

## Årsrapport

1. januar - 31. december 2021

**JS Boligudlejning ApS**  
Energivej 10  
8963 Auning

**CVR-nummer**                      **40911103**

Godkendt på selskabets ordinære  
generalforsamling, den

17. marts 2022

  
\_\_\_\_\_  
Dirigent  
Jacob Bille Skipper

## **INDHOLDSFORTEGNELSE**

	<b>Side</b>
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger	2
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december 2021</b>	
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	9
Anvendt regnskabspraksis	10

## **SELSKABSOPLYSNINGER**

Side 2

### **Selskab**

**JS Boligudlejning ApS  
Energivej 10  
8963 Auning**

**CVR-nr.:** 40 91 11 03

### **2. Regnskabsår**

**Hjemstedskommune:** Norddjurs Kommune

**Regnskabsår** 1. januar - 31. december 2021

**Stiftet** 1. november 2019

**Direktion** Jacob Bille Skipper

**Bank** Sparekassen Djursland

## LEDELSESPÅTEGNING

Side 3

Direktion og bestyrelse har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar - 31. december 2021 for JS Boligudlejning ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, den

15. marts 2022

I direktionen:

  
Jakob Bille Skipper

Til kapitalejeren i JS-Boligudlejning ApS

**Konklusion**

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JS-Boligudlejning ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinier for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code.

Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

**Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

**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 udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang 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.

Randers, den

15-03-2022

**Dansk Revision Randers**  
Godkendt Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 31778530



Peter Damgaard  
Registreret revisor  
mne7505



Mads Anker Jensen  
Statsautoriseret revisor  
mne45819

**Hovedaktivitet**

JS Boligudlejning ApS' hovedaktivitet er at drive virksomhed ved besiddelse af ejendomme, udlejning af samme samt hermed beslægtet virksomhed..

**Udviklingen i selskabets aktiviteter og forhold**

De første ejendomme er erhvervet og udlejet i årets løb.  
Der ses med tilfredshed på årets resultat

**Begivenheder efter regnskabsårets udløb**

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

1.500.000 af gæld til kapitalejer forventes konverteret til selskabskapital på den kommende ordinære generalforsamling.



**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER 2021**

Side 7

<u>Note</u>	<u>2021</u>	<u>2020</u>
Omsætning	126.000	112
Ejendomsomkostninger	<u>-57.135</u>	<u>-53</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	68.865	59
Andre eksterne omkostninger	<u>-20.084</u>	<u>-19</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>	48.781	40
Andre finansielle indtægter	0	0
Øvrige finansielle udgifter	<u>-23.904</u>	<u>-16</u>
<b>Resultat før skat</b>	24.877	24
2 Skat af årets resultat	<u>-5.473</u>	<u>-6</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>19.404</u></u>	<u><u>18</u></u>

**Forslag til resultatdisponering:**

Årets resultat foreslås disponeret således:

Overført resultat	19.404	18
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>	<u>0</u>
<b>ÅRETS RESULTAT</b>	<u><u>19.404</u></u>	<u><u>18</u></u>



## BALANCE PR. 31. DECEMBER 2021

Side 8

## Note

	<u>2021</u>	<u>2020</u>
<b>AKTIVER</b>		
1 Investeringsejendomme	<u>3.974.828</u>	<u>1.497</u>
MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>3.974.828</u>	<u>1.497</u>
ANLÆGSAKTIVER	<u>3.974.828</u>	<u>1.497</u>
LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>13.003</u>	<u>16</u>
OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>13.003</u>	<u>16</u>
AKTIVER I ALT	<u><u>3.987.831</u></u>	<u><u>1.513</u></u>
<b>PASSIVER</b>		
Virksomhedskapital	1.500.000	40
Overført overskud	<u>37.026</u>	<u>18</u>
EGENKAPITAL	<u>1.537.026</u>	<u>58</u>
Realkreditlån	<u>840.871</u>	<u>866</u>
2 LANGFRISTET GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>840.871</u>	<u>866</u>
Kortfristet del af langfristet gæld	22.000	22
3 Selskabsskat til tilknyttet virksomhed	5.473	7
Gæld til tilknyttet virksomhed	1.550.000	550
Anden gæld	<u>32.461</u>	<u>10</u>
KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>1.609.934</u>	<u>589</u>
GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>2.450.805</u>	<u>1.455</u>
PASSIVER I ALT	<u><u>3.987.831</u></u>	<u><u>1.513</u></u>
4 Eventualforpligtelser		
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelse		
6 Gennemsnitlig antal ansatte		

**1 Investeringsejendomme****Investeringsejendomme**

Kostpris 1. Januar 2021	1.497.568
Tilgang	2.477.260
<b>Kostpris 31. December 2021</b>	<b>3.974.828</b>
Op/nedskrivninger 1. Januar 2021	0
Årets op/nedskrivning	0
Årets nedskrivning	0
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. December 2021</b>	<b>3.974.828</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. December 2020</b>	<b>1.497.568</b>

<u>Dagsværdi</u>			Ejendom-	Ejendom-	Årets
<u>Beliggenhed</u>	<u>Areal</u>	<u>Afkastkrav</u>	<u>mens værdi</u>	<u>mens værdi</u>	<u>ændringer</u>
			31/12 2021	31/12 2020	
Lærkelunden, Auning	867 m2	5,50%	488.868	488.868	0
Porsbakkevej 5, Auning	under ombygning		2.477.260	0	2.477.260
Vestervænget, Auning	1189 m2	5,50%	1.008.700	1.008.700	0
			<u>3.974.828</u>	<u>1.497.568</u>	<u>2.477.260</u>

Ejendommene anvendes til bollgudlejning.

**2 Langfristet gældsforpligtelse**

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år 730.221,-

**3 Selskabsskat og udskudt skat**

	Selskabsska	Udskudt skat
Skyldig pr. 1. Januar 2021	6.570	0
Betalt i året	-6.570	0
Betalt udbytteskat	0	0
Regulering tidligere år	0	0
Skat af årets resultat	5.473	0
<b>Skyldig pr. 31. December 2021</b>	<b>5.473</b>	<b>0</b>

**4 Eventualforpligtelser**

Ingen

**5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelse**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, Tdkk 900 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2021 udgør Tdkk 1.498.

**6 Gennemsnitlig antal ansatte**

Gennemsnitlig antal ansatte, 1 ulønnet (sidste år 1)

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

**Generelt om indregning og måling**

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægterne indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdiregulering af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, 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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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.

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.



**RESULTATOPGØRELSEN****Lejeindtægt og ejendomsomkostninger**

Lejeindtægter omfatter opkrævet husleje vedrørende regnskabsåret.

Ejendomsomkostninger omfatter de til ejendommen direkte henførbare driftsomkostninger.

**Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende forpligtelser**

Værdiregulering af investeringsejendomme og tilhørende forpligtelser omfatter dagsværdireguleringer af investeringsaktiver og tilhørende forpligtelser. Alene væsentlige ændringer i den skønnede dagsværdi føres i resultatopgørelsen.

**Finansielle indtægter og omkostninger**

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, amortisering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende selskabsskat m.v.

**Skat af årets resultat**

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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 omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud.

**BALANCEN****AKTIVER****Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoidtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages regulering for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balance dagen for den pågældende ejendomstype, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Selskabet ejer 3 ejendomme, der udlejes til boligformål. 2 af ejendommene er udlejet.

I den afkastbaserede model er anvendt et forrentningskrav på 5,50%. I dette afkastkrav er der taget hensyn til ejendommens anvendelse og ejendommens placering. En forøgelse af forrentningskravet på 1% vil medføre en reduceret dagsværdi på henholdsvis 75 t.dkk. og 155 t.dkk.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelsen.

Alle omkostninger, der kan henføres til ejendommens drift med undtagelse af ejendommens administration, er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommens drift.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab efter individuel vurdering.

**Likvide beholdninger**

Omfatter likvide beholdninger.

**PASSIVER****Udbytte**

Udbytte, ledelsen foreslår udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelsen på generalforsamlingen.

**Skyldig skat og udskudt skat**

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte aconto skatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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**

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