

Arsrapport

1. november 2019 - 31. december 2020

**JS Boligudlejning ApS
Energivej 10
8963 Auning**

CVR-nummer 40911103

Godkendt på selskabets ordinære
generalforsamling, den 8 . marts 2021



Dirigent:
Ole Jensen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
årsregnskab 1. januar - 31. december 2020	
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

1. Regnskabsår

Hjemstedskommune: Norddjurs Kommune

Regnskabsår 1. november 2019 - 31. december 2020

Stiftet 1. november 2019

Direktion Jacob Bille Skipper

Bank Sparekassen Djursland

Advokat Paragrafadvokaterne
Torvegade 1 D
8963 Auning

LEDELSESPÅTEGNING

Side 3

Direktion og bestyrelse har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. november 2019 - 31. december 2020 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2019 - 31. december 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Auning, den

2. marts 2021

I direktionen:



Jakob Bille Skipper

Til kapitalejeren i JS-Boligudlejning ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JS Boligudlejning ApS for regnskabsårets 1. november 2019 - 31. december 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. november 2019 - 31. december 2020 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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.

Den uafhængige revisors erklæringer

Side 5

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

2. marts 2021

Dansk Revision Randers
Godkendt Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 31 77 85 30


Peter Dønggaard
registreret revisor
mne7505

LEDELSESBERETNING

Side 6

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.

Gæld til kapitalejer forventes konverteret til selskabskapital på den kommende ordinære generalforsamling.

RESULTATOPGØRELSE 1. NOVEMBER 2019 - 31. DECEMBER 2020

Side 7

<u>Note</u>	<u>2020</u>
Omsætning	112.328
Ejendomsomkostninger	<u>-53.349</u>
Bruttofortjeneste	58.979
Andre eksterne omkostninger	<u>-19.196</u>
Resultat før finansielle poster	39.784
Andre finansielle indtægter	0
Øvrige finansielle udgifter	<u>-15.592</u>
Resultat før skat	24.192
2 Skat af årets resultat	<u>-6.570</u>
Årets resultat	<u>17.622</u>
 Forslag til resultatdisponering:	
Årets resultat foreslås disponeret således:	
Overført resultat	17.622
Forslag til udbytte for regnskabsåret	<u>0</u>
ÅRETS RESULTAT	<u>17.622</u>

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2020

Side 8

<u>Note</u>		<u>2020</u>
	AKTIVER	
		<u>1.497.568</u>
1	Investeringsejendomme	<u>1.497.568</u>
	MATERIELLE ANLÆGSAKTIVER	<u>1.497.568</u>
	ANLÆGSAKTIVER	<u>1.497.568</u>
	LIKVIDE BEHOLDNINGER	<u>15.680</u>
	OMSÆTNINGSAKTIVER	<u>15.680</u>
	AKTIVER I ALT	<u><u>1.513.248</u></u>
	PASSIVER	
	Virksomhedskapital	40.000
	Overført overskud	<u>17.622</u>
	EGENKAPITAL	<u>57.622</u>
	Realkreditlån	<u>866.556</u>
2	LANGFRISTET GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>866.556</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	22.000
3	Selskabsskat til tilknyttet virksomhed	6.570
	Gæld til tilknyttet virksomhed	550.000
	Anden gæld	<u>10.500</u>
	KORTFRISTEDE GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>589.070</u>
	GÆLDSFORPLIGTELSE	<u>1.455.626</u>
	PASSIVER I ALT	<u><u>1.513.248</u></u>
4	Eventualforpligtelser	
5	Pantsætninger og sikkerhedsstillelse	
6	Gennemsnitlig antal ansatte	

NOTER

Side 9

1 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme

Kostpris 1. Januar 2020

Tilgang

Kostpris 31. December 2020

Op/nedskrivninger 1. Januar 2020

Årets op/nedskrivning

Årets nedskrivning

Regnskabsmæssig værdi 31. December 2020

0
1.497.568
1.497.568

0
0
0

1.497.568

Dagsværdi

<u>Beliggenhed</u>	<u>Areal</u>	<u>Afkastkrav</u>	<u>Ejendoms- værdi 31/12 2020</u>	<u>Ejendoms- værdi 31/12 2019</u>	<u>Årets ændringer</u>
Lærkelunden, Auning	867 m2	5,52%	488.868	0	0
Vestervænget, Auning	1189 m2	5,52%	1.008.700	0	0
			<u>1.497.568</u>	<u>0</u>	<u>-1.497.568</u>

Ejendommene anvendes til boligudlejning.

2 Langfristet gældsforpligtelse

Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år 757.325,-

3 Selskabsskat og udskudt skat

Skyldig pr. 1. Januar 2020

Skat af årets resultat

Skyldig pr. 31. December 2020

<u>Selskabsskat</u>	<u>Udskudt skat</u>
0	0
<u>6.570</u>	<u>0</u>
<u>6.570</u>	<u>0</u>

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 2020 udgør Tdkk 1.498

6 Gennemsnitlig antal ansatte

Gennemsnitlig antal ansatte, ulønnet

2020

1

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

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

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Side 11

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 korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening 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 ejendoms type, ejendommens beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Selskabet ejer 2 ejendomme, der udlejes til boligformål. Ejendommene er fuldt udlejet.

I den afkastbaserede model er anvendt et forrentningskrav på 5,52%. 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 nominel 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatte-regler 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 nominel værdi.