

**JSM ESTATE ApS**  
**Mølleparken 116, 7190 Billund**

---

**Årsrapport for**  
**2018/19**

---

**CVR-nr. 32 33 65 82**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 11. december 2019.

---

Preben Benfeldt Madsen  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

---

### Side

#### **Påtegninger**

- |   |                                            |
|---|--------------------------------------------|
| 1 | Ledelsespåtegning                          |
| 2 | Den uafhængige revisors revisionspåtegning |

#### **Ledelsesberetning**

- |   |                     |
|---|---------------------|
| 5 | Selskabsoplysninger |
| 6 | Ledelsesberetning   |

#### **Årsregnskab 1. juli 2018 - 30. juni 2019**

- |    |                          |
|----|--------------------------|
| 7  | Anvendt regnskabspraksis |
| 10 | Resultatopgørelse        |
| 11 | Balance                  |
| 13 | Noter                    |

## **Ledelsespåtegning**

---

Bestyrelse og direktion har dags dato aflagt årsrapporten for 2018/19 for JSM ESTATE ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Billund, den 30. november 2019

### **Direktion**

Preben Benfeldt Madsen

### **Bestyrelse**

Preben Benfeldt Madsen

Jonas Madsen

Stephan Benfeldt Madsen

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

### **Til kapitalejerne i JSM ESTATE ApS**

#### **Konklusion**

Vi har revideret årsregnskabet for JSM ESTATE ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### **Grundlag for konklusion**

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen 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 revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

#### **Ledelsens ansvar for årsregnskabet**

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen 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 revisionen af årsregnskabet**

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformationer kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

### **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.

## **Den uafhængige revisors revisionspåtegning**

---

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen 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.

Grindsted, den 30. november 2019

### **Martinsen**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 28 52 01

Brian Majlund  
statsautoriseret revisor  
mne21329

## Selskabsoplysninger

---

**Selskabet**

JSM ESTATE ApS  
Mølleparken 116  
7190 Billund

CVR-nr.: 32 33 65 82  
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni  
6. regnskabsår

**Bestyrelse**

Preben Benfeldt Madsen, Mølleparken 116, 7190 Billund  
Jonas Madsen, Troldmosevej 2, Give Mark, 7323 Give  
Stephan Benfeldt Madsen, Ankelbovej 6, 7190 Billund

**Direktion**

Preben Benfeldt Madsen, Mølleparken 116, 7190 Billund

**Revision**

Martinsen  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Hedemarken 23  
7200 Grindsted

**Modervirksomhed**

Nørgaard Madsen Holding ApS

## **Ledelsesberetning**

---

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er at drive udlejningsvirksomhed og dermed beslægtet virksomhed.

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

Årets bruttofortjeneste udgør kr. 172.370 mod kr. 162.408 sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør kr. 42.518 mod kr. 34.136 sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.



## Anvendt regnskabspraksis

---

Årsrapporten for JSM ESTATE ApS 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 nettoomsætning, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

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 lokaler.

### Afskrivninger

Afskrivninger indeholder årets afskrivninger af materielle anlægsaktiver.

## Anvendt regnskabspraksis

---

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter. Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, der 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning med tilknyttede virksomheder.

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 (fuld fordeling).

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Bygninger måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.

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

|           | Brugstid | Restværdi |
|-----------|----------|-----------|
| Bygninger | 50 år    | 0 %       |

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

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

## **Anvendt regnskabspraksis**

---

### **Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

### **Gældsforpligtelser**

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdrags-tiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni**

| <u>Note</u>                               | <u>2018/19</u> | <u>2017/18</u> |
|-------------------------------------------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste</b>                  | <b>172.370</b> | <b>162.408</b> |
| Afskrivninger af materielle anlægsaktiver | -52.647        | -52.647        |
| 1 Øvrige finansielle omkostninger         | -50.387        | -51.161        |
| <b>Resultat før skat</b>                  | <b>69.336</b>  | <b>58.600</b>  |
| 2 Skat af årets resultat                  | -26.818        | -24.464        |
| <b>Årets resultat</b>                     | <b>42.518</b>  | <b>34.136</b>  |
| <b>Forslag til resultatdisponering:</b>   |                |                |
| Overføres til overført resultat           | 42.518         | 34.136         |
| <b>Disponeret i alt</b>                   | <b>42.518</b>  | <b>34.136</b>  |

**Balance 30. juni**

| <b>Aktiver</b>           |                                |                         |                         |
|--------------------------|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| <u>Note</u>              |                                | <u>2019</u>             | <u>2018</u>             |
| <b>Anlægsaktiver</b>     |                                |                         |                         |
| 3                        | Grunde og bygninger            | <u>2.188.745</u>        | <u>2.241.392</u>        |
|                          | Materielle anlægsaktiver i alt | <u>2.188.745</u>        | <u>2.241.392</u>        |
|                          | <b>Anlægsaktiver i alt</b>     | <b><u>2.188.745</u></b> | <b><u>2.241.392</u></b> |
| <b>Omsætningsaktiver</b> |                                |                         |                         |
|                          | Periodeafgrænsningsposter      | <u>8.517</u>            | <u>8.329</u>            |
|                          | Tilgodehavender i alt          | <u>8.517</u>            | <u>8.329</u>            |
|                          | Likvide beholdninger           | <u>147.845</u>          | <u>86.117</u>           |
|                          | <b>Omsætningsaktiver i alt</b> | <b><u>156.362</u></b>   | <b><u>94.446</u></b>    |
|                          | <b>Aktiver i alt</b>           | <b><u>2.345.107</u></b> | <b><u>2.335.838</u></b> |

**Balance 30. juni**

| <b>Passiver</b>                                |                                       |                  |                  |
|------------------------------------------------|---------------------------------------|------------------|------------------|
| Note                                           |                                       | 2019             | 2018             |
| <b>Egenkapital</b>                             |                                       |                  |                  |
| 4                                              | Virksomhedskapital                    | 80.000           | 80.000           |
| 5                                              | Overført resultat                     | 51.060           | 8.542            |
| <b>Egenkapital i alt</b>                       |                                       | <b>131.060</b>   | <b>88.542</b>    |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                      |                                       |                  |                  |
|                                                | Gæld til pengeinstitutter             | 1.653.525        | 1.724.745        |
|                                                | Deposita                              | 56.400           | 57.900           |
| 6                                              | Langfristede gældsforpligtelser i alt | 1.709.925        | 1.782.645        |
| 6                                              | Kortfristet del af langfristet gæld   | 71.220           | 71.220           |
|                                                | Gæld til tilknyttede virksomheder     | 260.911          | 227.767          |
|                                                | Anden gæld                            | 171.991          | 165.664          |
|                                                | Kortfristede gældsforpligtelser i alt | 504.122          | 464.651          |
| <b>Gældsforpligtelser i alt</b>                |                                       | <b>2.214.047</b> | <b>2.247.296</b> |
| <b>Passiver i alt</b>                          |                                       | <b>2.345.107</b> | <b>2.335.838</b> |
| <b>7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b> |                                       |                  |                  |
| <b>8 Eventualposter</b>                        |                                       |                  |                  |

## Noter

|                                                    | 2018/19          | 2017/18          |
|----------------------------------------------------|------------------|------------------|
| <b>1. Øvrige finansielle omkostninger</b>          |                  |                  |
| Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder | 6.327            | 6.083            |
| Andre finansielle omkostninger                     | 44.060           | 45.078           |
|                                                    | <b>50.387</b>    | <b>51.161</b>    |
| <b>2. Skat af årets resultat</b>                   |                  |                  |
| Skat af årets resultat                             | 26.818           | 24.464           |
|                                                    | <b>26.818</b>    | <b>24.464</b>    |
| <b>3. Grunde og bygninger</b>                      |                  |                  |
| Kostpris primo                                     | 2.487.847        | 2.487.847        |
| <b>Kostpris ultimo</b>                             | <b>2.487.847</b> | <b>2.487.847</b> |
| Afskrivninger primo                                | -246.455         | -193.808         |
| Årets nedskrivninger                               | -52.647          | -52.647          |
| <b>Afskrivninger ultimo</b>                        | <b>-299.102</b>  | <b>-246.455</b>  |
| <b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>                | <b>2.188.745</b> | <b>2.241.392</b> |
| <b>4. Virksomhedskapital</b>                       |                  |                  |
| Virksomhedskapital primo                           | 80.000           | 80.000           |
|                                                    | <b>80.000</b>    | <b>80.000</b>    |
| <b>5. Overført resultat</b>                        |                  |                  |
| Overført resultat primo                            | 8.542            | -25.594          |
| Årets overførte overskud eller underskud           | 42.518           | 34.136           |
|                                                    | <b>51.060</b>    | <b>8.542</b>     |

## Noter

---

### 6. Gældsforpligtelser

|                           | <b>Gæld i alt<br/>30/6 2019</b> | <b>Kortfristet<br/>del af lang-<br/>fristet gæld</b> | <b>Langfristet<br/>gæld<br/>30/6 2019</b> | <b>Restgæld<br/>efter 5 år</b> |
|---------------------------|---------------------------------|------------------------------------------------------|-------------------------------------------|--------------------------------|
| Gæld til pengeinstitutter | 1.724.745                       | 71.220                                               | 1.653.525                                 | 1.368.645                      |
| Deposita                  | 56.400                          | 0                                                    | 56.400                                    | 0                              |
|                           | <b>1.781.145</b>                | <b>71.220</b>                                        | <b>1.709.925</b>                          | <b>1.368.645</b>               |

### 7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 2.116 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i ejendomme med regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 i alt 2.188 t.kr.

### 8. Eventualposter Sambeskatning

Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med Nørgaard Madsen Holding ApS, CVR-nr. 27 91 26 72 som administrationsselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.

Den samlede skyldige skat i sambeskatningen henvises til årsrapporten for Nørgaard Madsen Holding ApS.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatte mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.