
JSA EJENDOMME ApS

CVR-nr.: 71545628

Dalvej 2
9320 Hjallerup

Årsrapport
1. juli 2022 - 30. juni 2023

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den**

03/11/2023

Jimmy Skindbjerg Andersen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger

Virksomhedsoplysninger

Påtegninger

Ledespåtegning

Ledelsesberetning

Ledelsesberetning

Årsregnskab

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelse

Balance

Egenkapitalopgørelse

Noter

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden JSA EJENDOMME ApS
Dalvej 2
9320 Hjallerup

CVR-nr.: 71545628
Regnskabsår: 01/07/2022 - 30/06/2023

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023 for JSA Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2023, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 – 30. juni 2023.

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

Ledelsen anser betingelserne for at udelade revision for opfyldt.

Hjallerup, den 25/10/2023

Direktion

Jimmy Skindbjerg Andersen
Direktion

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejning af fast ejendom.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Der er ikke sket væsentlige ændringer af virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold i regnskabsåret.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har indregnet et tilgodehavende på t.kr. 2.005 hos selskabets moderselskab JSA Holding ApS. Der henvises til omtalen i noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling".

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Regnskabsudarbejdelse

Nørhave Regnskab har assisteret selskabets ledelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for Regnskabsklasse B. Der er foretaget tilvalg af enkelte regler i regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabsprincip som sidste år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer 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 amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

Ved indregning og måling tages hensyn til gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste og -tab

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Omkostninger vedrørende ejendomme

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

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Selskabet er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af moderselskabet og de danske datterselskaber.

Den danske selskabsskat fordeles mellem overskuds- og underskudsgivende danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomst. Virksomheder med skattemæssige underskud modtager sambeskatningsbidrag fra virksomheder, som har kunnet anvende det aktuelle underskud (fuld fordeling).

BALANCEN**Materielle anlægsaktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde og ejendom til boligudlejning.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid.

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 restværdi herefter:

	Brugstid	Restværdi
Erhvervsbygninger.....	25 år	0 % af kostpris

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet.

Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsudgifter.

Værdiforringelse af 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 der nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv, henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

Egenkapital

Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte

Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamling (deklareringstidspunktet). Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Selskabsskat og udskudt skat

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

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "tilgodehavende sambeskatningsbidrag" eller "skyldigt sambeskatningsbidrag".

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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, bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til kreditforening, pengeinstitut samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser

Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse 1. jul. 2022 - 30. jun. 2023

	Note	2022/23 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/Bruttotab		268.658	166.979
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver		-156.546	-157.840
Resultat af ordinær primær drift		112.112	9.139
Andre finansielle indtægter	1	0	106.400
Øvrige finansielle omkostninger	2	-89.168	-23.097
Ordinært resultat før skat		22.944	92.442
Skat af årets resultat	3	-5.028	-39.044
Årets resultat		17.916	53.398
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen		0	0
Overført resultat		17.916	53.398
I alt		17.916	53.398

Balance 30. juni 2023

Aktiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Grunde og bygninger		1.502.599	156.546
Materielle anlægsaktiver i alt	4	1.502.599	156.546
Anlægsaktiver i alt		1.502.599	156.546
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.227.283	2.718.232
Tilgodehavende skat		582	0
Andre tilgodehavender		0	0
Tilgodehavender i alt		2.227.865	2.718.232
Likvide beholdninger		20.631	236
Omsætningsaktiver i alt		2.248.496	2.718.468
AKTIVER I ALT		3.751.095	2.875.014

Balance 30. juni 2023

Passiver

	Note	2022/23	2021/22
		kr.	kr.
Registreret kapital mv.		126.000	126.000
Reserve for opskrivninger		380.922	428.537
Overført resultat		1.315.529	1.249.998
Egenkapital i alt		1.822.451	1.804.535
Hensættelse til udskudt skat		0	33.858
Hensatte forpligtelser i alt		0	33.858
Gæld til realkreditinstitutter		743.440	0
Gæld til banker		894.723	760.247
Langfristede gældsforpligtelser i alt	5	1.638.163	760.247
Gæld til realkreditinstitutter		105.000	100.000
Gæld til banker		0	0
Skyldig selskabsskat		113.168	133.298
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		72.313	43.076
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		290.481	276.374
Gældsforpligtelser i alt		1.928.644	1.036.621
PASSIVER I ALT		3.751.095	2.875.014

Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2022 - 30. jun. 2023

	Registreret kapital mv.	Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode	Overført resultat	I alt
	kr.	kr.	kr.	kr.
Egenkapital, primo	126.000	428.537	1.249.998	1.804.535
Andre værdireguleringer af egenkapitalen	0	-47.615	47.615	0
Årets resultat	0	0	17.916	17.916
Egenkapital, ultimo	126.000	380.922	1.315.529	1.822.451

Noter

1. Andre finansielle indtægter

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Tilknyttede virksomhed	0	100.724
Øvrige finansielle indtægter	0	5.676
	0	106.400

2. Øvrige finansielle omkostninger

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Tilknyttede virksomhed	0	0
Øvrige finansielle udgifter	89.168	23.097
	89.168	23.097

3. Skat af årets resultat

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Skat af årets resultat	39.468	73.700
Ændring af udskudt skat	-34.440	-34.656
	5.028	39.044

4. Materielle anlægsaktiver i alt

	2022/23	2021/22
	kr.	kr.
Grunde og Bygninger		
Kostpris primo	2.419.864	2.825.140
Tilgang	1.502.599	46.823
Afgang	0	-452.099
Kostpris ultimo	3.922.463	2.419.864
Opskrivninger primo	1.526.143	1.526.143
Årets opskrivning	0	0
Opskrivninger ultimo	1.526.143	1.526.143
Af- og nedskrivning primo	3.789.461	3.631.621
Årets afskrivning	156.546	157.840
Tilbageførsel ved afgang	0	0
Af- og nedskrivning ultimo	3.946.007	3.789.461
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.502.599	156.546

5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	1/7 2022	30/6 2023	Afdrag	Restgæld
	gæld i alt	gæld i alt	næste	efter 5 år
	kr.	kr.	år	kr.
Kreditforening	0	755.440	12.000	691.000
Pengeinstitutter	860.247	987.723	93.000	468.000
	860.247	1.743.163	105.000	1.159.00

6. Yderligere oplysninger om aktiviteter mv.

Selskabet har indregnet et tilgodehavende på 2.005 t.kr. hos selskabets moderselskab JSA Holding ApS. Beløbet forventes tilbagebetalt over en årrække i takt med positiv indtjening i Autogården Hjallerup ApS og JSA Ejendomme ApS, derved de kan udlodde udbytte op til moderselskabet, som derved kan tilbagebetale.

7. Oplysning om eventualforpligtelser

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JSA Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitut, er der givet pant i ejendom, hvis regnskabsmæssige værdi udgør 1.503 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev på 1 mio. kr. med pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på 0 t.kr.

Der er stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med pengeinstitut overfor Autogården Hjallerup ApS og JSA Holding ApS.

9. Information om gennemsnitligt antal ansatte

Gennemsnitligt antal ansatte

2022/23

1