aros
statsautoriserede revisorer

Aros
statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29 69 00 65

Værkmestergade 3, 4. sal
8000 Aarhus C

Telefon 86 270 271
Telefax 86 270 279

E-mail: aros@arosrevision.dk
www.arosrevision.dk

JJS Ejendomme ApS

Batterivej 12
6600 Sønderborg

CVR-nr. 32 43 98 29

Årsrapport for 2023/24

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 17. september 2024

dirigent Steen Thordsen



Fortegnelse over interessenter kan indhentes hos interessentskabet.

aROS
statsautoriserede revisorer

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	2
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger	3
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	8
Balance 30. juni	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 for JJS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2024 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024.

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sønderborg, den 17. september 2024

Direktion

Steen Thordsen

Jacob Thordsen

Joachim Thordsen

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i JJS Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JJS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2023 - 30. juni 2024 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 virksomheden med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er virksomhedens 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, virksomheden 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.

Aarhus, den 17. september 2024

Aros
statsautoriserede revisorer I/S
CVR-nr. 29 69 00 65

Henning Juel Møller
statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne29462

Selskabsoplysninger

Selskabet	JJS Ejendomme ApS Batterivej 12 6600 Sønderborg	
	CVR-nr.:	32 43 98 29
	Regnskabsperiode:	1. juli 2023 - 30. juni 2024
	Hjemsted:	Sønderborg
Direktion	Steen Thordsen Jacob Thordsen Joachim Thordsen	
Revisor	Aros statsautoriserede revisiorer I/S Værkmestergade 3. 4, sal 8000 Aarhus	

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JJS Ejendomme ApS for 2023/24 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023/24 er aflagt i kr.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Nettoomsætningen måles til dagsværdien af det aftalte vederlag ekskl. moms og afgifter. Alle former for afgivne rabatter er fratrukket i nettoomsætningen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

Årets skat, som 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.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Det er ledelsens vurdering, at det for indeværende år ikke har været muligt at finde dagsværdien ved hjælp af markedsinformationer, hvorfor værdiansættelsen er sket på baggrund af diskonteringsmodeller.

Dagsværdien for investeringsejendomme er pr. 30. juni 2024 fastsat ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der karakteriseres ved at være enkeltstående begivenheder. Denne normalindtjening kapitaliseres med en individuelt fastsat afkastprocent. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen, hvorved dagsværdien fremkommer.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kassebeholdning samt indestående i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Hensatte forpligtelser

Hensatte forpligtelser omfatter hensættelse til udskudt skat.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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

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.

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 nettorealisationsværdi.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Bruttofortjeneste		**1.366.620**	**1.365.507**
Personaleomkostninger	1	-100.688	-151.951
Resultat før af- og nedskrivninger		**1.265.932**	**1.213.556**
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		619.091	433.132
Resultat før finansielle poster		**1.885.023**	**1.646.688**
Finansielle indtægter	2	7.610	0
Finansielle omkostninger	3	-558.973	-600.562
Resultat før skat		**1.333.660**	**1.046.126**
Skat af årets resultat	4	-293.405	-230.148
Årets resultat		**1.040.255**	**815.978**
Overført resultat		1.040.255	815.978
		1.040.255	**815.978**

Balance 30. juni

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	6	29.676.123	29.057.032
Materielle anlægsaktiver		**29.676.123**	**29.057.032**
Anlægsaktiver i alt		**29.676.123**	**29.057.032**
Andre tilgodehavender		173.833	145.531
Tilgodehavender		**173.833**	**145.531**
Likvide beholdninger		**2.123.254**	**3.052.175**
Omsætningsaktiver i alt		**2.297.087**	**3.197.706**
Aktiver i alt		**31.973.210**	**32.254.738**

Balance 30. juni

	Note	2023/24 kr.	2022/23 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Overført resultat		4.282.336	3.242.081
Egenkapital		**4.407.336**	**3.367.081**
Hensættelse til udskudt skat		1.207.455	914.050
Hensatte forpligtelser i alt		**1.207.455**	**914.050**
Gæld til realkreditinstitutter		19.857.736	20.297.909
Langfristede gældsforpligtelser	7	**19.857.736**	**20.297.909**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	440.000	435.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		103.203	27.247
Gæld til associerede virksomheder		5.413.895	6.756.723
Anden gæld		543.585	456.728
Kortfristede gældsforpligtelser		**6.500.683**	**7.675.698**
Gældsforpligtelser i alt		**26.358.419**	**27.973.607**
Passiver i alt		**31.973.210**	**32.254.738**
Hovedaktivitet	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

Noter

		2023/24 kr.	2022/23 kr.
1	**Personaleomkostninger**		
	Lønninger	98.429	151.247
	Andre personaleomkostninger	2.259	704
	Personaleomkostninger i alt	**100.688**	**151.951**
	Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	1	1

		2023/24 kr.	2022/23 kr.
2	**Finansielle indtægter**		
	Andre finansielle indtægter	7.610	0
	Finansielle indtægter i alt	**7.610**	**0**

		2023/24 kr.	2022/23 kr.
3	**Finansielle omkostninger**		
	Finansielle omkostninger associerede virksomheder	165.266	192.006
	Andre finansielle omkostninger	393.707	408.556
	Finansielle omkostninger i alt	**558.973**	**600.562**

		2023/24 kr.	2022/23 kr.
4	**Skat af årets resultat**		
	Årets udskudte skat	293.405	230.148
	Skat af årets resultat i alt	**293.405**	**230.148**

Noter

		2023/24 kr.
5	**Oplysning om dagsværdi**	
	Investeringsejendomme	
	Ændringer af dagsværdien, der indregnes i resultatopgørelsen	619.091
	Dagsværdi af aktiv eller forpligtelse, der måles til dagsværdi, ultimo	29.676.123

6 Aktiver der måles til dagsværdi

Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendommene består af udlejningsejendomme beliggende i Sønderborg.

Ejendommene er værdiansat ud fra en afkastbaseret cashflow-model baseret på forventede fremtidige pengestrømme for en 1-årig budgetperiode, med en anvendt diskonteringsrente mellem 4 % og 7 %.

Normalindtjeningen for det kommende år vurderes at udgøre TDKK 2.055.

Driftsomkostningerne udgør mellem 10 % og 25 % af lejeindtægterne.

Tomgang udgør mellem 0 % og 10 % af lejeindtægterne.

7 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld 1. juli 2023	Gæld 30. juni 2024	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	20.732.909	20.297.736	440.000	18.038.849
Langfristede gældsforpligtelser i alt	**20.732.909**	**20.297.736**	**440.000**	**18.038.849**

8 Hovedaktivitet

Selskabets formål er udlejning og erhvervelse af ejendomme, samt aktiviteter forbundet hermed.

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der givet pant tkr. 27.808 grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi udgør tkr. 29.676.