

# **JAS Ejendomsselskab A/S**

**Lyager 9  
6933 Kibæk**

**CVR-nr. 20 02 06 36**

**Årsrapport for 2017/18**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt  
på selskabets ordinære generalforsam-  
ling den 15. marts 2019

---

Jack Germann Lindholt Grønbech  
dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<b>Side</b>
<b>Påtegninger</b>	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
<b>Årsregnskab</b>	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	8
Balance 30. september	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter til årsrapporten	12

## Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for JAS Ejendomsselskab A/S.

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. september 2018 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kibæk, den 15. marts 2019

### Direktion

Jack Germann Lindholt Grønbech  
direktør

### Bestyrelse

Helle Bolesen

Jens-Axel Lindholdt Sørensen

Jack Germann Lindholdt Grønbech

## Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

### *Til kapitalejeren i JAS Ejendomsselskab A/S*

Vi har opstillet årsrapporten for JAS Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er ledelsens 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, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Herning, den 15. marts 2019

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33 94 87 94

Ulrik Alminde  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. 34088

## Selskabsoplysninger

### Selskabet

JAS Ejendomsselskab A/S  
Lyager 9  
6933 Kibæk

CVR-nr.: 20 02 06 36

Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Stiftet: 24. marts 1997

Regnskabsår: 22. regnskabsår

Hjemsted: Herning

### Bestyrelse

Helle Bolesen  
Jens-Axel Lindholdt Sørensen  
Jack Germann Lindholdt Grønbech

### Direktion

Jack Germann Lindholt Grønbech, direktør

### Revisor

Kreston SR  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Nygade 4, 1. sal  
7400 Herning

## **Ledelsesberetning**

### **Selskabets væsentligste aktiviteter**

Selskabets formål er investering og udlejning ejendomme og anden hermed beslægtet virksomhed.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Selskabets resultatopgørelse for 2017/18 udviser et underskud på kr. 15.439, og selskabets balance pr. 30. september 2018 udviser en egenkapital på kr. 787.561.

### **Betydningsfulde hændelser, som er indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JAS Ejendomsselskab A/S for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg fra højere klasser.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2017/18 er aflagt i kr.

Selskabet har i henhold til årsregnskabslovens §110, stk. 1 undladt at udarbejde koncernregnskab.

### 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.

### Huslejeindtægter

Indtægter fra husleje indregnes i resultatopgørelsen ved forfald.

## Anvendt regnskabspraksis

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger indeholder omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring samt vedligeholdelse af ejendomme.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

### 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 realkreditlån samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Virksomheden er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning.

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

Produktionsanlæg og maskiner samt andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

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

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører og løn.

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



## Anvendt regnskabspraksis

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30 år	0 %

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter henholdsvis andre driftsomkostninger.

### Værdiforringelse af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af immaterielle og materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i dattervirksomheder og associerede virksomheder vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris.

### 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.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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 på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi.

## Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>250.438</b>	<b>294.565</b>
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-198.983</u>	<u>-198.983</u>
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>51.455</b>	<b>95.582</b>
Finansielle indtægter	1	5.694	4.476
Finansielle omkostninger	2	<u>-83.186</u>	<u>-100.253</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>-26.037</b>	<b>-195</b>
Skat af årets resultat	3	<u>10.598</u>	<u>42</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>-15.439</u></b>	<b><u>-153</u></b>
Overført resultat		<u>-15.439</u>	<u>-153</u>
		<b><u>-15.439</u></b>	<b><u>-153</u></b>

## Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> kr.	<u>2016/17</u> kr.
<b>Aktiver</b>			
Grunde og bygninger		4.090.559	4.289.542
<b>Materielle anlægsaktiver</b>		<u>4.090.559</u>	<u>4.289.542</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>		<u>4.090.559</u>	<u>4.289.542</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		104.038	170.504
Andre tilgodehavender		0	19.773
<b>Tilgodehavender</b>		<u>104.038</u>	<u>190.277</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>		<u>104.038</u>	<u>190.277</u>
<b>Aktiver i alt</b>		<u>4.194.597</u>	<u>4.479.819</u>

## Balance 30. september

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Passiver</b>			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		287.561	303.000
<b>Egenkapital</b>		<b>787.561</b>	<b>803.000</b>
Hensættelse til udskudt skat		458.287	482.139
<b>Hensatte forpligtelser i alt</b>		<b>458.287</b>	<b>482.139</b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.367.946	1.894.501
Andre kreditinstitutter		981.232	607.994
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>2.349.178</b>	<b>2.502.495</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	179.628	209.953
Banker		353.772	336.865
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.167	9.167
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		0	166
Selskabsskat		13.254	0
Anden gæld		18.750	111.034
Deposita		10.000	10.000
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>599.571</b>	<b>692.185</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>		<b>2.948.749</b>	<b>3.194.680</b>
<b>Passiver i alt</b>		<b>4.194.597</b>	<b>4.479.819</b>
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

## Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2017	500.000	303.000	803.000
Årets resultat	0	-15.439	-15.439
<b>Egenkapital 30. september 2018</b>	<b>500.000</b>	<b>287.561</b>	<b>787.561</b>

## Noter

	<u>2017/18</u>	<u>2016/17</u>		
	kr.	kr.		
<b>1 Finansielle indtægter</b>				
Andre finansielle indtægter	5.694	4.476		
	<u><b>5.694</b></u>	<u><b>4.476</b></u>		
<b>2 Finansielle omkostninger</b>				
Andre finansielle omkostninger	83.186	100.253		
	<u><b>83.186</b></u>	<u><b>100.253</b></u>		
<b>3 Skat af årets resultat</b>				
Årets aktuelle skat	13.254	22.515		
Årets udskudte skat	-23.852	-22.557		
	<u><b>-10.598</b></u>	<u><b>-42</b></u>		
<b>4 Langfristede gældsforpligtelser</b>				
	Gæld	Gæld		
	1. oktober	30. september	Afdrag	Restgæld
	2017	2018	næste år	efter 5 år
	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>	<u>                    </u>
Gæld til realkreditinstitutter	1.894.501	1.488.738	120.792	884.778
Andre kreditinstitutter	607.994	1.040.068	58.836	448.108
	<u><b>2.502.495</b></u>	<u><b>2.528.806</b></u>	<u><b>179.628</b></u>	<u><b>1.332.886</b></u>

## 5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet Grønbech Holding Snejbjerg ApS og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kildeskat på udbytter, renter og royalties.

## Noter

### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.875.052, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2018 udgør DKK 4.090.559.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 3.330.000 i ovenstående grunde og bygninger.

# PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registreret, og informationerne er listet herunder.

“Med min underskrift bekræfter jeg indholdet og alle datoer i dette dokument.”

## Ulrik Alminde

### Statsautoriseret revisor

På vegne af: Kreston SR Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Herning

Serienummer: CVR:33948794-RID:97212329

IP: 78.156.xxx.xxx

2019-03-18 08:14:55Z

NEM ID 

## Jack Germann Lindholt Grønbech

### Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-855695094540

IP: 92.246.xxx.xxx

2019-03-18 08:30:52Z

NEM ID 

## Jack Germann Lindholt Grønbech

### Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-855695094540

IP: 92.246.xxx.xxx

2019-03-18 08:30:52Z

NEM ID 

## Jack Germann Lindholt Grønbech

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-855695094540

IP: 92.246.xxx.xxx

2019-03-18 08:30:52Z

NEM ID 

## Jens-Axel Lindholt Sørensen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-720266871088

IP: 92.246.xxx.xxx

2019-03-18 15:05:40Z

NEM ID 

## Helle Bolesen

### Bestyrelsesmedlem

Serienummer: PID:9208-2002-2-396381090355

IP: 92.246.xxx.xxx

2019-03-19 15:35:56Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: S0UEP-8CTF1-57X5F-YE6XJ-NZAFB-DZ6WI

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstempelt med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

#### Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>