

## JAS Ejendomsselskab A/S

Lyager 9, 6933 Kibæk

CVR-nr. 20 02 06 36

## Årsrapport for 2016/17

19. regnskabsår

### Til Erhvervsstyrelsen

Nærværende årsrapport er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. januar 2018

---

Jack Grønbech  
Dirigent

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
<b>Påtegninger og erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
<b>Ledelsesberetning</b>	
Selskabsoplysninger	4
Beretning	5
<b>Årsregnskab</b>	
Resultatopgørelse	6
Balance	7
Noter til årsrapporten	8
Regnskabspraksis	9

## Ledespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017 for JAS Ejendomsselskab A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsrapporten giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2016 - 30. september 2017.

Årsrapporten er ikke revideret, og vi erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kibæk, den 29. december 2017

### Direktionen

Jack Grønbech

### Bestyrelse

Jens-Axel Sørensen

Helle Bolesen

Jack Grønbech

## Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

### Til den daglige ledelse i JAS Ejendomsselskab A/S

Vi har opstillet årsregnskabet for JAS Ejendomsselskab A/S for regnskabsåret 2016/17 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

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

Herning, den 29. december 2017

### **Vistisen & Lunde**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Carsten Bo Jensen

Statsautoriseret revisor

**Selskabsoplysninger**

<b>Selskabet</b>	JAS Ejendomsselskab A/S Lyager 9 6933 Kibæk
	Telefon: 97 19 10 44
	Telefax: 97 19 12 60
	Hjemmeside: <a href="http://www.jas.dk">www.jas.dk</a>
	E-mail: <a href="mailto:jas@jas.dk">jas@jas.dk</a>
	CVR-nr.: 20 02 06 36
	Stiftet: 24. marts 1997
	Hjemstedskommune: Herning
	Regnskabsår: 1. oktober til 30. september
<b>Bestyrelse</b>	Jens-Axel Sørensen Helle Bolesen Jack Grønbech
<b>Direktionen</b>	Jack Grønbech
<b>Revisor</b>	Vistisen & Lunde Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Guldborgvej 1 7400 Herning

## Beretning

### Væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter er i lighed med tidligere år investering i ejendomme og dermed beslægtet virksomhed.

### Udviklingen i regnskabsåret

Regnskabsåret blev mindre tilfredsstillende.

**Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september**

	2016/17	2015/16
<u>Note</u>	<u>DKK</u>	<u>DKK</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>294.565</b>	<b>289.799</b>
Af- og nedskrivninger på materielle og immaterielle anlægsaktiver	-198.983	-198.983
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>95.582</b>	<b>90.816</b>
Andre finansielle indtægter	4.476	5.893
Andre finansielle omkostninger	-100.253	-99.939
<b>Resultat før skat</b>	<b>-195</b>	<b>-3.230</b>
Skat af årets resultat	1 42	711
<b>Årets resultat</b>	<b>-153</b>	<b>-2.519</b>
Der foreslås fordelt således:		
Overført resultat	-153	-2.519
	<b>-153</b>	<b>-2.519</b>

## Balance pr. 30. september

### Aktiver

	2017	2016
Note	DKK	DKK
Grunde og bygninger	4.289.542	4.488.525
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	<b>4.289.542</b>	<b>4.488.525</b>
<b>Anlægsaktiver</b>	<b>4.289.542</b>	<b>4.488.525</b>
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder	170.504	174.817
Andre tilgodehavender	19.773	0
<b>Tilgodehavender</b>	<b>190.277</b>	<b>174.817</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>	<b>190.277</b>	<b>174.817</b>
<b>Aktiver</b>	<b>4.479.819</b>	<b>4.663.342</b>

### Passiver

Aktiekapital	500.000	500.000
Overført resultat	303.000	304.370
<b>Egenkapital</b>	<b>803.000</b>	<b>804.370</b>
Hensættelse til udskudt skat	482.139	503.479
<b>Hensatte forpligtelser</b>	<b>482.139</b>	<b>503.479</b>
Gæld til realkreditinstitutter	1.894.501	2.039.340
Gæld til kreditinstitutter	607.994	654.214
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>2.502.495</b>	<b>2.693.554</b>
Langfristede gældsforpligtelser, forfalder inden for 1 år	209.953	207.154
Kreditinstitutter	336.865	336.790
Gæld til tilknyttede virksomheder	9.167	69.706
Anden gæld	136.200	48.289
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>	<b>692.185</b>	<b>661.939</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>	<b>3.194.680</b>	<b>3.355.493</b>
<b>Passiver</b>	<b>4.479.819</b>	<b>4.663.342</b>
<b>Pantsætninger og sikkerhedsstillelser</b>	5	
<b>Eventualforpligtelser</b>	6	



## Noter til årsrapporten

	2016/17 DKK	2015/16 DKK
<b>1 Skat af årets resultat</b>		
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst	22.515	21.869
Regulering af udskudt skat	-22.557	-22.580
	<u>-42</u>	<u>-711</u>
<b>2 Egenkapital</b>		
	Aktiekapital	Overført resultat
		I alt
Egenkapital pr. 1. oktober	500.000	117.499
Korrektion vedrørende væsentlige fejl	0	185.654
Årets resultat	<u>0</u>	<u>-153</u>
Egenkapital pr. 30. september	<u>500.000</u>	<u>303.000</u>

### 3 Hensættelse til udskudt skat

Udskudt skat vedrører anlægsaktiver og gældsforpligtelser .

### 4 Langfristede gældsforpligtelser

Heraf forfalder DKK 1.720.948 til betaling mere end 5 år efter balancetidspunktet.

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 2.039.340, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september udgør DKK 4.289.542.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt DKK 3.250.000, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger samt materielle anlægsaktiver.

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for JAS Kibæk A/S's mellemværende med pengeinstitut.

### 6 Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og de øvrige selskaber i koncernen. Som helejet datterselskab hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med moderselskabet (og de øvrige selskaber i sambeskatningen) for selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter inden for sambeskatningskredsen er indregnet i moderselskabets balance, hvorfor der henvises til årsrapporten for dette selskab. Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.

## Regnskabspraksis

Årsrapporten for JAS Ejendomsselskab A/S for 2016/17 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

### Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover 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.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner.

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen ved forfald. Huslejeindtægter indregnes eksklusiv moms.

### Driftsomkostninger

Driftsomkostninger omfatter omkostninger til ejendomsskat, ejendomsforsikring samt vedligeholdelse af ejendommen.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter.

## Regnskabspraxis

### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og årets udskudte skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat.

Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Selskabet er sambeskattet med de koncernforbundne virksomheder.

Moderselskabet fungerer som administrationsselskab. Den samlede skat af sambeskatningsindkomsten hensættes og betales af moderselskabet.

Skatteeffekten af sambeskatningen fordeles på såvel overskud som underskud i forhold til selskabernes skattepligtige indkomster.

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid. Brugstid og restværdi udgør:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	30	0%

Grunde afskrives ikke.

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

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris eller en lavere nettorealiseringsværdi, hvilket her svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab. Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Egenkapital

Udbytte, som ledelsen foreslår uddelt for regnskabsåret, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Der indregnes udskudt skat af alle midlertidige forskelle mellem regnskabs- og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## Regnskabspraksis

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. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige 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.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Da selskabet indgår i sambeskatning med moderselskabet, vil skattebeløb ikke fremgå af balancen som særskilt post, idet det overføres til mellemregning med moderselskabet.

### Finansielle gældsforpligtelser

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.