



Jas Ejendomsselskab ApS

Lyager 9
6933 Kibæk
CVR-nr. 20020636

Årsrapport 2023

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
01.07.2024

Søren Hager
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2023	6
Balance pr. 31.12.2023	7
Egenkapitalopgørelse for 2023	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jas Ejendomselskab ApS

Lyager 9

6933 Kibæk

CVR-nr.: 20020636

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.01.2023 - 31.12.2023

Direktion

Søren Hager, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for Jas Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2023 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kibæk, den 01.07.2024

Direktion

Søren Hager
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

Til den daglige ledelse i Jas Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Jas Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 01.01.2023 - 31.12.2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt 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 den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 01.07.2024

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Poul Skovgaard

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26777

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består væsentligst i udlejning af fast ejendom.

Resultatopgørelse for 2023

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		545.906	509.407
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		40.000	(440.000)
Driftsresultat		585.906	69.407
Andre finansielle indtægter		9	99.787
Andre finansielle omkostninger		(174.224)	(99.869)
Resultat før skat		411.691	69.325
Skat af årets resultat	1	(90.989)	(18.340)
Årets resultat		320.702	50.985
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
Overført resultat		320.702	(1.949.015)
Resultatdisponering		320.702	50.985

Balance pr. 31.12.2023

Aktiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Investeringsejendomme		6.000.000	5.960.000
Materielle aktiver	2	6.000.000	5.960.000
Anlægsaktiver		6.000.000	5.960.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		488.947	2.000.000
Tilgodehavender		488.947	2.000.000
Likvide beholdninger		142.476	242.700
Omsætningsaktiver		631.423	2.242.700
Aktiver		6.631.423	8.202.700

Passiver

	Note	2023 kr.	2021/22 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		1.282.766	962.064
Forslag til udbytte for regnskabsåret		0	2.000.000
Egenkapital		1.322.766	3.002.064
Udskudt skat		1.161.101	1.139.298
Hensatte forpligtelser		1.161.101	1.139.298
Gæld til realkreditinstitutter		3.182.116	3.277.427
Langfristede gældsforpligtelser	3	3.182.116	3.277.427
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	119.959	145.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.002	15.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		200.000	0
Skyldig skat		89.636	87.063
Anden gæld		540.843	536.848
Kortfristede gældsforpligtelser		965.440	783.911
Gældsforpligtelser		4.147.556	4.061.338
Passiver		6.631.423	8.202.700

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Egenkapitalopgørelse for 2023

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	962.064	2.000.000	3.002.064
Udbetalt ordinært udbytte	0	0	(2.000.000)	(2.000.000)
Årets resultat	0	320.702	0	320.702
Egenkapital ultimo	40.000	1.282.766	0	1.322.766

Noter

1 Skat af årets resultat

	2023 kr.	2021/22 kr.
Aktuel skat	69.186	96.063
Ændring af udskudt skat	21.803	(77.723)
	90.989	18.340

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	6.827.963
Kostpris ultimo	6.827.963
Dagsværdireguleringer primo	(867.963)
Årets dagsværdireguleringer	40.000
Dagsværdireguleringer ultimo	(827.963)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.000.000

Investeringsejendomme indregnes til dagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder.

Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Ved udgangen af 2023 omfatter selskabets investeringsejendomme 1 industriejendom med bebygget areal på 2.862 m² beliggende i Kibæk.

Sammen med det normaliserede driftsresultat er den væsentligste forudsætning for dagsværdien af selskabets investeringsejendom det af ledelsen fastlagte afkastkrav. Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommens beliggenhed, vedligeholdelsesstand, lejeforhold mv. Det anvendte afkastkrav udgør 8,25 % for 2023 (7,5% sidste år).

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 6.000 t.kr. pr. 31. december 2023. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden.

Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,50 % point vil dagsværdien falde med ca 340 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på ca. 390 t.kr.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2023 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald efter 12 måneder 2023 kr.	Restgæld efter 5 år 2023 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	119.959	145.000	3.182.116	2.671.400
	119.959	145.000	3.182.116	2.671.400

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld og gæld til kreditinstitutter i øvrigt er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.000 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning ændring i lagre af færdigvarer, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af huslejeindtægter indregnes i den periode, som lejen vedrører. Nettoomsætning ved salg af handelsvarer og færdigvarer indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted. Nettoomsætning indregnes eksklusive moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter og lignende.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger og lignende.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer

til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem proventuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Skyldig og tilgodehavende skat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.