



## Jas Ejendomsselskab ApS

Lyager 9  
6933 Kibæk  
CVR-nr. 20020636

## Årsrapport 01.10.2021 - 31.12.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
03.07.2023

---

**Søren Hager**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2021/22	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Jas Ejendomselskab ApS

Lyager 9

6933 Kibæk

CVR-nr.: 20020636

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.10.2021 - 31.12.2022

## Direktion

Søren Hager, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2021 - 31.12.2022 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2021 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2021 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kibæk, den 03.07.2023

**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 01.10.2021 - 31.12.2022 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 03.07.2023

## **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 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>509.407</b>	<b>506.068</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(440.000)	1.400.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>69.407</b>	<b>1.906.068</b>
Andre finansielle indtægter		99.787	0
Andre finansielle omkostninger		(99.869)	(80.690)
<b>Resultat før skat</b>		<b>69.325</b>	<b>1.825.378</b>
Skat af årets resultat	1	(18.340)	(470.855)
<b>Årets resultat</b>		<b>50.985</b>	<b>1.354.523</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
Overført resultat		(1.949.015)	1.354.523
<b>Resultatdisponering</b>		<b>50.985</b>	<b>1.354.523</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsejendomme		5.960.000	6.400.000
<b>Materielle aktiver</b>	2	<b>5.960.000</b>	<b>6.400.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>5.960.000</b>	<b>6.400.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	330.000
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		2.000.000	0
Andre tilgodehavender		0	1.041
<b>Tilgodehavender</b>		<b>2.000.000</b>	<b>331.041</b>
<b>Likvide beholdninger</b>	3	<b>242.700</b>	<b>10.000</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>2.242.700</b>	<b>341.041</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.202.700</b>	<b>6.741.041</b>



**Passiver**

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		962.064	2.911.079
Forslag til udbytte for regnskabsåret		2.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>3.002.064</b>	<b>2.951.079</b>
Udskudt skat		1.139.298	1.217.021
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>1.139.298</b>	<b>1.217.021</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.277.427	991.212
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		0	483.204
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>3.277.427</b>	<b>1.474.416</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	145.000	163.970
Bankgæld		0	15.221
Deposita		0	10.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	28.125
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	83.125
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		461.973	659.772
Skyldig skat		87.063	115.810
Anden gæld		74.875	22.502
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>783.911</b>	<b>1.098.525</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>4.061.338</b>	<b>2.572.941</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.202.700</b>	<b>6.741.041</b>

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

# Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	2.911.079	0	2.951.079
Årets resultat	0	(1.949.015)	2.000.000	50.985
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>40.000</b>	<b>962.064</b>	<b>2.000.000</b>	<b>3.002.064</b>

# Noter

## 1 Skat af årets resultat

	2021/22	2020/21
	kr.	kr.
Aktuel skat	96.063	74.158
Ændring af udskudt skat	(77.723)	379.675
Regulering vedrørende tidligere år	0	17.022
	<b>18.340</b>	<b>470.855</b>

## 2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	6.827.963
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>6.827.963</b>
Dagsværdireguleringer primo	(427.963)
Årets dagsværdireguleringer	(440.000)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(867.963)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>5.960.000</b>

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 regnskabsårets udgang omfatter selskabets investeringsejendomme 1 industriejendom med bebygget areal på 2.862 m<sup>2</sup> 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 7,5 % (7,0% sidste år).

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 5.960 t.kr. pr. 31.12.2022. 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 370 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på ca. 420 t.kr.

### 3 Likvide beholdninger

Heraf er ca. 900 t.kr. anvendt til afvikling af prioritetsgæld umiddelbart efter statusdagen.

### 4 Langfristede forpligtelser

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år 2021/22 kr.</b>
Gæld til realkreditinstitutter	145.000	124.921	3.277.427	3.100.895
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	39.049	0	0
	<b>145.000</b>	<b>163.970</b>	<b>3.277.427</b>	<b>3.100.895</b>

### 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 5.960 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.

## Manglende sammenlignelighed

Regnskabsåret omfatter en periode på 15 måneder. Resultatopgørelsen kan derfor ikke direkte sammenlignes med sidste regnskabsår (på 12 måneder).

## 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.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets forbrug af råvarer og hjælpematerialer

efter regulering for forskydning i beholdninger af disse varer mv. fra primo til ultimo. I posten indgår eventuelt svind og sædvanlige nedskrivninger af de pågældende lagerbeholdninger.

### **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**

### **Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme 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 ejendommens 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. Ekstraordinære udbytter vedtaget i regnskabsåret indregnes direkte på egenkapitalen ved udlodning og vises som en særskilt post i ledelsens forslag til resultatdisponering.

**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 provenuet 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 nominal værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb, der er modtaget fra kunder forud for leveringstidspunktet.

**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.