



Jas Ejendomsselskab ApS

Lyager 9
6933 Kibæk
CVR-nr. 20020636

Årsrapport 01.10.2019 - 30.09.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
11.03.2021

Søren Hager
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2019/20	6
Balance pr. 30.09.2020	7
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	11

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jas Ejendomselskab ApS

Lyager 9

6933 Kibæk

CVR-nr.: 20020636

Hjemsted: Kibæk

Regnskabsår: 01.10.2019 - 30.09.2020

Direktion

Søren Hager, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 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. 30.09.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2019 - 30.09.2020 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kibæk, den 11.03.2021

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 01.10.2019 - 30.09.2020 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 FSR – danske revisors etiske 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 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 11.03.2021

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.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets industriejendom er fra december 2019 påny udlejet, og ledelsen vurderer fremtidsudsigterne som positive.

Selskabets boligejendom, som p.t. ligeledes er udlejet, vil i løbet af 2021 blive søgt afhændet med det formål at nedbringe selskabets gældsforpligtelser.

Der er i regnskabsåret gennemført en kapitalnedsættelse i selskabet. Der henvises til egenkapitalforklaringen. Kapitalnedsættelsen har fundet sted i tilknytning til ændringer i selskabets ejerkreds.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		334.459	(31.847)
Af- og nedskrivninger	1	(198.983)	(198.983)
Driftsresultat		135.476	(230.830)
Andre finansielle indtægter		28.017	0
Andre finansielle omkostninger		(78.964)	(103.435)
Resultat før skat		84.529	(334.265)
Skat af årets resultat	2	(18.660)	19.853
Årets resultat		65.869	(314.412)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		65.869	(314.412)
Resultatdisponering		65.869	(314.412)

Balance pr. 30.09.2020

Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Grunde og bygninger		3.763.862	3.938.345
Materielle aktiver	3	3.763.862	3.938.345
Anlægsaktiver		3.763.862	3.938.345
Fremstillede varer og handelsvarer		0	305.000
Varebeholdninger		0	305.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		3.360	0
Andre tilgodehavender		9.041	33.204
Tilgodehavender		12.401	33.204
Omsætningsaktiver		12.401	338.204
Aktiver		3.776.263	4.276.549

Passiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital		40.000	500.000
Overført overskud eller underskud		65.869	(26.850)
Egenkapital		105.869	473.150
Udskudt skat		416.895	434.893
Hensatte forpligtelser		416.895	434.893
Gæld til realkreditinstitutter		1.114.906	1.234.258
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		871.614	931.289
Langfristede gældsforpligtelser	4	1.986.520	2.165.547
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	183.031	184.714
Bankgæld		381.247	451.827
Deposita		10.000	10.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		45.911	139.996
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	9.167
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		536.107	390.460
Skyldig skat		40.199	16.795
Anden gæld		70.484	0
Kortfristede gældsforpligtelser		1.266.979	1.202.959
Gældsforpligtelser		3.253.499	3.368.506
Passiver		3.776.263	4.276.549

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

5

Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	(26.850)	473.150
Kapitalnedsættelse	(460.000)	26.850	(433.150)
Årets resultat	0	65.869	65.869
Egenkapital ultimo	40.000	65.869	105.869

Noter

1 Af- og nedskrivninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Afskrivninger på materielle aktiver	198.983	198.983
	198.983	198.983

2 Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktuel skat	36.658	3.541
Ændring af udskudt skat	(17.998)	(23.394)
	18.660	(19.853)

3 Materielle aktiver

	Grunde og bygninger kr.
Kostpris primo	7.716.248
Tilgange	24.500
Kostpris ultimo	7.740.748
Af- og nedskrivninger primo	(3.777.903)
Årets afskrivninger	(198.983)
Af- og nedskrivninger ultimo	(3.976.886)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	3.763.862

4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.	Restgæld efter 5 år 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	123.002	124.925	1.114.906	630.659
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	60.029	59.789	871.614	631.496
	183.031	184.714	1.986.520	1.262.155

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 3.764 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.

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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger.

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**Materielle aktiver**

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Bygninger	30 år
-----------	-------

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Varebeholdninger

Varebeholdninger måles til kostpris, opgjort efter FIFO-metoden, eller nettorealiseringsværdi, hvis denne er lavere.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af hjemtagelsesomkostninger.

Nettorealiseringsværdi for varebeholdninger opgøres som forventet salgspris med fradrag af færdiggørelsesomkostninger og omkostninger, der skal afholdes for at effektuere salget.

Tilgodehavender

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

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 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.