

JAS Ejendomsselskab ApS

Lyager 9
6933 Kibæk

CVR-nr. 20 02 06 36

Årsrapport for 2018/19

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 6. februar 2020

Jens-Axel Sørensen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	2
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	3
Ledelsesberetning	4
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september	9
Balance 30. september	10
Egenkapitalopgørelse	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 for JAS Ejendomsselskab ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2019 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019.

Ledelsesberetningen indeholder efter min 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 6. februar 2020

Direktion

Jens-Axel Lindholdt Sørensen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i JAS Ejendomsselskab ApS

Vi har opstillet årsrapporten for JAS Ejendomsselskab ApS for regnskabsåret 1. oktober 2018 - 30. september 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden 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 virksomheden 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 virksomhedens 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, virksomheden 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 6. februar 2020

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

Ulrik Alminde
Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne34088

Selskabsoplysninger

Selskabet

JAS Ejendomsselskab ApS
Lyager 9
6933 Kibæk

CVR-nr.: 20 02 06 36

Regnskabsperiode: 1. oktober 2018 - 30. september 2019

Stiftet: 24. marts 1997

Regnskabsår: 23. regnskabsår

Hjemsted: Herning

Direktion

Jens-Axel Lindholdt Sørensen, 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 2018/19 udviser et underskud på kr. 314.412, og selskabets balance pr. 30. september 2019 udviser en egenkapital på kr. 473.150.

Selskabets resultat er særligt påvirket af søsterselskabet JAS Kibæk A/S, der også var lejer af bygninger, er gået konkurs. Dette har resulteret i et tabt tilgodehavende på 244 tkr.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for JAS Ejendomsselskab ApS for 2018/19 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 2018/19 er aflagt i kr.

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 for de perioder de dækker.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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:

	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.

Særlige poster

Selskabet har tabt 224 tkr. i forbindelse med søsterselskabets konkurs.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. oktober - 30. september

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Bruttofortjeneste		212.177	250.439
Af- og nedskrivninger af immaterielle og materielle anlægsaktiver		<u>-198.983</u>	<u>-198.983</u>
Resultat før finansielle poster		13.194	51.456
Finansielle indtægter	1	0	5.694
Finansielle omkostninger	2	<u>-347.459</u>	<u>-83.186</u>
Resultat før skat		-334.265	-26.036
Skat af årets resultat	3	<u>19.853</u>	<u>10.598</u>
Årets resultat		<u>-314.412</u>	<u>-15.438</u>
Overført resultat		<u>-314.412</u>	<u>-15.438</u>
		<u>-314.412</u>	<u>-15.438</u>

Balance 30. september

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		3.938.345	4.090.559
Materielle anlægsaktiver		<u>3.938.345</u>	<u>4.090.559</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.938.345</u>	<u>4.090.559</u>
Råvarer og hjælpematerialer		305.000	0
Varebeholdninger		<u>305.000</u>	<u>0</u>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	104.038
Andre tilgodehavender		33.204	0
Tilgodehavender		<u>33.204</u>	<u>104.038</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>338.204</u>	<u>104.038</u>
Aktiver i alt		<u>4.276.549</u>	<u>4.194.597</u>

Balance 30. september

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført resultat		-26.850	287.562
Egenkapital		473.150	787.562
Hensættelse til udskudt skat		434.893	458.287
Hensatte forpligtelser i alt		434.893	458.287
Gæld til realkreditinstitutter		1.242.527	1.367.946
Andre kreditinstitutter		923.020	981.232
Langfristede gældsforpligtelser	4	2.165.547	2.349.178
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	4	184.714	179.628
Banker		451.827	353.772
Leverandører af varer og tjenesteydelser		139.996	14.999
Gæld til tilknyttede virksomheder		9.167	9.167
Gæld til selskabsdeltagere og ledelse		390.460	0
Selskabsskat		16.795	13.254
Anden gæld		0	18.750
Deposita		10.000	10.000
Kortfristede gældsforpligtelser		1.202.959	599.570
Gældsforpligtelser i alt		3.368.506	2.948.748
Passiver i alt		4.276.549	4.194.597
Eventualposter mv.	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

Egenkapitaloppgørelse

	Virksomheds- kapital	Overført resul- tat	I alt
Egenkapital 1. oktober 2018	500.000	287.562	787.562
Årets resultat	0	-314.412	-314.412
Egenkapital 30. september 2019	500.000	-26.850	473.150

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>		
	kr.	kr.		
1 Finansielle indtægter				
Andre finansielle indtægter	0	5.694		
	<u>0</u>	<u>5.694</u>		
2 Finansielle omkostninger				
Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder	244.024	0		
Andre finansielle omkostninger	103.435	83.186		
	<u>347.459</u>	<u>83.186</u>		
3 Skat af årets resultat				
Årets aktuelle skat	3.541	13.254		
Årets udskudte skat	-23.394	-23.852		
	<u>-19.853</u>	<u>-10.598</u>		
4 Langfristede gældsforpligtelser				
	Gæld	Gæld		
	1. oktober	30. september	Afdrag	Restgæld
	2018	2019	næste år	efter 5 år
Gæld til realkreditinstitutter	1.488.738	1.367.452	124.925	748.296
Andre kreditinstitutter	1.040.068	982.809	59.789	381.818
	<u>2.528.806</u>	<u>2.350.261</u>	<u>184.714</u>	<u>1.130.114</u>

5 Eventualposter mv.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet SAJ Holding ApS (Administrationselskab) og hæfter solidarisk med øvrige sambeskattede selskaber for betaling af selskabsskat samt for kilde-skat på udbytter, renter og royalties.

Noter

5 Eventualposter mv. (fortsat)

Selskabet har afgivet selvskyldnerkaution for JAS Kibæk A/S's mellemværende med pengeinstitut. JAS Kibæk A/S har indgivet egen konkurs begæring og det er ledelsens vurdering at der i konkursboet er kommet tilstrækkelige midler til at dække pengeinstitutts krav.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, DKK 1.367.452, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2019 udgør DKK 3.058.764.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 3.330.000 i ovenstående grunde og bygninger. Ejerpantebrevene er stillet til sikkerhed for kreditforening samt pengeinstitut.

Til sikkerhed for selskabets engagement med pengeinstitut, DKK 1.450.563, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsværdi pr. 30. september 2019 udgør DKK 879.581

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende. Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift. Underskrivernes identiteter er blevet registeret, 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

2020-02-06 17:27:32Z

NEM ID 

Jens-Axel Lindholt Sørensen

Direktør

Serienummer: PID:9208-2002-2-720266871088

IP: 87.62.xxx.xxx

2020-02-07 11:21:16Z

NEM ID 

Jens-Axel Lindholt Sørensen

Dirigent

Serienummer: PID:9208-2002-2-720266871088

IP: 87.62.xxx.xxx

2020-02-07 11:21:16Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: YAOLT-4755Y-1Y57U-6HZNC-VKGMP-046F5

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 tidsstemplet 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>