



Jas Ejendomsselskab ApS

Lyager 9
6933 Kibæk
CVR-nr. 20020636

Årsrapport 01.10.2020 - 30.09.2021

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
28.02.2022

Søren Hager
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2020/21	6
Balance pr. 30.09.2021	7
Egenkapitalopgørelse for 2020/21	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Jas Ejendomselskab ApS

Lyager 9

6933 Kibæk

CVR-nr.: 20020636

Hjemsted: Herning

Regnskabsår: 01.10.2020 - 30.09.2021

Direktion

Søren Hager, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 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. 30.09.2021 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.10.2020 - 30.09.2021 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kibæk, den 28.02.2022

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 01.10.2020 - 30.09.2021 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 28.02.2022

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 2020/21

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		506.068	334.459
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		1.400.000	0
Driftsresultat		1.906.068	334.459
Andre finansielle indtægter		0	28.017
Andre finansielle omkostninger		(80.690)	(78.964)
Resultat før skat		1.825.378	283.512
Skat af årets resultat	1	(470.855)	(62.436)
Årets resultat		1.354.523	221.076
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		1.354.523	221.076
Resultatdisponering		1.354.523	221.076

Balance pr. 30.09.2021

Aktiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Investeringsjendomme		6.400.000	5.675.000
Materielle aktiver	2	6.400.000	5.675.000
Anlægsaktiver		6.400.000	5.675.000
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		330.000	3.360
Andre tilgodehavender		1.041	9.041
Tilgodehavender		331.041	12.401
Likvide beholdninger		10.000	0
Omsætningsaktiver		341.041	12.401
Aktiver		6.741.041	5.687.401

Passiver

	Note	2020/21 kr.	2019/20 kr.
Virksomhedskapital		40.000	40.000
Overført overskud eller underskud		2.911.079	1.556.556
Egenkapital		2.951.079	1.596.556
Udskudt skat		1.217.021	837.346
Hensatte forpligtelser		1.217.021	837.346
Gæld til realkreditinstitutter		991.212	1.114.906
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		483.204	871.614
Langfristede gældsforpligtelser	3	1.474.416	1.986.520
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	3	163.970	183.031
Bankgæld		15.221	381.247
Deposita		10.000	10.000
Modtagne forudbetalinger fra kunder		28.125	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		83.125	45.911
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		659.772	536.107
Skyldig skat		115.810	40.199
Anden gæld		22.502	70.484
Kortfristede gældsforpligtelser		1.098.525	1.266.979
Gældsforpligtelser		2.572.941	3.253.499
Passiver		6.741.041	5.687.401

Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

4

Egenkapitalopgørelse for 2020/21

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	40.000	65.869	105.869
Ændring i regnskabspraksis	0	1.490.687	1.490.687
Korrigeret egenkapital primo	40.000	1.556.556	1.596.556
Årets resultat	0	1.354.523	1.354.523
Egenkapital ultimo	40.000	2.911.079	2.951.079

Noter

1 Skat af årets resultat

	2020/21	2019/20
	kr.	kr.
Aktuel skat	74.158	36.658
Ændring af udskudt skat	379.675	25.778
Regulering vedrørende tidligere år	17.022	0
	470.855	62.436

2 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme
	kr.
Kostpris primo	7.740.748
Afgange	(912.785)
Kostpris ultimo	6.827.963
Dagsværdireguleringer primo	(2.065.748)
Årets dagsværdireguleringer	1.400.000
Tilbageførsel ved afgang	237.785
Dagsværdireguleringer ultimo	(427.963)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	6.400.000

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 2020/21 omfatter selskabets investeringsejendomme 1 industrijendom 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 7,0 % for 2020/21 (10,0% sidste år). Den forøgede dagsværdi afspejler det forhold, at ejendommens nettoglejendtgæfter er forøget markant i forhold til tidligere år, samtidigt med at afkastkravet ligeledes vurderes lavere end sidste år.

Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommen udgør 6.400 t.kr. pr. 30. juni 2021. 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 420 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på ca. 500 t.kr.

3 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020/21 kr.	Restgæld efter 5 år 2020/21 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	124.921	123.002	991.212	498.781
Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	39.049	60.029	483.204	327.000
	163.970	183.031	1.474.416	825.781

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

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

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 6.400 t.kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

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

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår indregning af investeringsejendomme, som er ændret fra indregning til kostpris med fradrag af afskrivninger til indregning til dagsværdi. Ændringen har fundet sted for at opnå en mere retvisende præsentation af selskabets balance, egenkapital og resultat.

Den samlede virkning af praksisændringen indebærer en forøgelse af selskabets egenkapital primo regnskabsåret med 1.491 t.kr. , jf. egenkapitalopgørelsen.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Praksisændringen indebærer en positiv effekt for resultatopgørelsen på 1.441 t.kr. (sidste år 155 t.kr.) Balancesummen forøges med 3.704 t.kr. (sidste år 1.911 t.kr.), mens egenkapitalen pr. 30.09.2021 forøges med 2.951 t.kr. (sidste år 1.491 t.kr.)

Bortset fra ovennævnte ændring er årsrapporten 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.

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.

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.