

JS Ejendomme Hadsten A/S

Vinterslevvej 44

8370 Hadsten

CVR-nummer 26 77 97 58

Årsrapport

1. januar 2016 - 31. december 2016

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. maj 2017



Jørn Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors revisionspåtegning	4
Ledelsesberetning	7
Årsregnskab	
Resultatopgørelse	8
Aktiver	9
Passiver	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

Selskabsoplysninger

Selskab

JS Ejendomme Hadsten A/S
Vinterslevvej 44
8370 Hadsten

Telefon: 86 91 55 06
Hjemstedskommune: Favrskov
CVR-nummer: 26 77 97 58
Regnskabsperiode: 1. januar 2016 - 31. december 2016

Bestyrelse

Rita Sørensen
Jørn Sørensen
Torben Sørensen
Tina Sørensen

Direktion

Jørn Sørensen

Pengeinstitut

Vestjysk Bank
Østergade 15
8370 Hadsten

Revisor

Dansk Revision Hadsten
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vesselbjergvej 3
8370 Hadsten

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. januar 2016 - 31. december 2016 for JS Ejendomme Hadsten A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, 26. maj 2017

Direktionen:

Jørn Sørensen

Bestyrelsen:



Rita Sørensen

Formand



Jørn Sørensen



Torben Sørensen



Tina Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i JS Ejendomme Hadsten A/S

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for JS Ejendomme Hadsten A/S for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores revision i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i revisionspåtegningens afsnit "Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for revisionen af årsregnskabet

Vores mål er at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet som helhed er uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, og at afgive en revisionspåtegning med en konklusion. Høj grad af sikkerhed er et højt niveau af sikkerhed, men er ikke en garanti for, at en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, altid vil afdække væsentlig fejlinformation, når sådan findes. Fejlinformation kan opstå som følge af besvigelser eller fejl og kan betragtes som væsentlige, hvis det med rimelighed kan forventes, at de enkeltvis eller samlet har indflydelse på de økonomiske beslutninger, som regnskabsbrugerne træffer på grundlag af årsregnskabet.

Som led i en revision, der udføres i overensstemmelse med internationale standarder om revision og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, foretager vi faglige vurderinger og opretholder professionel skepsis under revisionen. Herudover:

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

- Identificerer og vurderer vi risikoen for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl, udformer og udfører revisionshandlinger som reaktion på disse risici samt opnår revisionsbevis, der er tilstrækkeligt og egnet til at danne grundlag for vores konklusion. Risikoen for ikke at opdage væsentlig fejlinformation forårsaget af besvigelser er højere end ved væsentlig fejlinformation forårsaget af fejl, idet besvigelser kan omfatte sammensværgelser, dokumentfalsk, bevidste udeladelser, vildledning eller tilsidesættelse af intern kontrol.
- Opnår vi forståelse af den interne kontrol med relevans for revisionen for at kunne udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke for at kunne udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol.
- Tager vi stilling til, om den regnskabspraksis, som er anvendt af ledelsen, er passende, samt om de regnskabsmæssige skøn og tilknyttede oplysninger, som ledelsen har udarbejdet, er rimelige.
- Konkluderer vi, om ledelsens udarbejdelse af årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift er passende, samt om der på grundlag af det opnåede revisionsbevis er væsentlig usikkerhed forbundet med begivenheder eller forhold, der kan skabe betydelig tvivl om selskabets evne til at fortsætte driften. Hvis vi konkluderer, at der er en væsentlig usikkerhed, skal vi i vores revisionspåtegning gøre opmærksom på oplysninger herom i årsregnskabet eller, hvis sådanne oplysninger ikke er tilstrækkelige, modificere vores konklusion. Vores konklusioner er baseret på det revisionsbevis, der er opnået frem til datoen for vores revisionspåtegning. Fremtidige begivenheder eller forhold kan dog medføre, at selskabet ikke længere kan fortsætte driften.
- Tager vi stilling til den samlede præsentation, struktur og indhold af årsregnskabet, herunder noteoplysningerne, samt om årsregnskabet afspejler de underliggende transaktioner og begivenheder på en sådan måde, at der gives et retvisende billede heraf.

Vi kommunikerer med den øverste ledelse om blandt andet det planlagte omfang og den tidsmæssige placering af revisionen samt betydelige revisionsmæssige observationer, herunder eventuelle betydelige mangler i intern kontrol, som vi identificerer under revisionen.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen. Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores revision af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved revisionen eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejl-information i ledelsesberetningen.

Hadsten, 26. maj 2017

Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530



Peter Seeberg
Statsautoriseret revisor, Master i Skat (LL.M.)

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er udlejning af fast ejendom og dermed beslægtet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Note	Resultatopgørelse	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Perioden 1. januar - 31. december			
	Bruttofortjeneste	1.424.134	1.984
1	Personaleomkostninger	-183.921	-184
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-541.948	-3.109
	Resultat før finansielle poster	698.265	-1.309
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-721.484	-220
	Finansielle indtægter	828.753	524
	Finansielle omkostninger	-368.188	-388
	Resultat før skat	437.346	-1.393
2	Skat af årets resultat	158.004	477
	Årets resultat	595.350	-916
Forslag til resultatdisponering:			
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-721.484	-220
	Overført resultat	1.316.834	-696
	Resultatdisponering i alt	595.350	-916

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
Aktiver pr. 31. december			
3	Grunde og bygninger	21.692.953	26.091
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	15.221.671	2.626
	Materielle anlægsaktiver	36.914.624	28.717
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	70.724	792
	Finansielle anlægsaktiver	70.724	792
	Anlægsaktiver i alt	36.985.348	29.509
	Tilgodehavende skat	0	189
	Andre tilgodehavender	42.802	142
	Tilgodehavender	42.802	332
	Andre værdipapirer og kapitalandele	1.288.113	7.152
	Værdipapirer og kapitalandele	1.288.113	7.152
	Likvide beholdninger	919.567	415
	Omsætningsaktiver i alt	2.250.481	7.899
	Aktiver i alt	39.235.829	37.408

Note	Balance	2016 DKK	2015 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Overkurs ved emission	8.035.447	8.035
	Reserve for opskrivninger	3.244.485	4.062
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	841.335	1.563
	Overført resultat	9.029.077	6.894
5	Egenkapital i alt	22.150.345	21.555
	Hensættelser til udskudt skat	1.115.901	1.556
	Hensatte forpligtelser	1.115.901	1.556
	Depositum og forudbetalt husleje	913.094	501
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	872.255	314
	Gæld til MMT Holding A/S	14.003.944	13.053
	Selskabsskat	15.458	0
	Anden gæld	164.831	428
	Kortfristede gældsforpligtelser	15.969.583	14.297
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	17.085.484	15.853
	Passiver i alt	39.235.829	37.408
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2016	2015			
	DKK	1.000 DKK			
1	Personaleomkostninger				
	Løn og gager	179.243 179			
	Andre omkostninger til social sikring	3.380 3			
	Øvrige personaleomkostninger	1.298 1			
	Personaleomkostninger i alt	183.921 184			
	Gennemsnitlige antal beskæftigede	1 1			
2	Skat af årets resultat				
	Skat af årets resultat	268.950 1			
	Regulering af udskudt skat	-427.783 -510			
	Regulering af tidligere års skat	829 32			
	Skat af årets resultat i alt	-158.004 -477			
3	Grunde og bygninger				
	Kostpris 1. januar	30.224.714 29.237			
	Tilgang i årets løb	61.941 988			
	Afgang i årets løb	-8.261.927 0			
	Kostpris 31. december	22.024.729 30.225			
	Opskrivninger 1. januar	5.208.118 6.416			
	Årets opskrivninger	0 52			
	Opløsning, tidligere foretagne opskrivninger	-135.440 -1.260			
	Opskrivninger 31. december	5.072.678 5.208			
	Af- og nedskrivninger 1. januar	-9.341.973 -6.233			
	Af- og nedskrivninger på afhændede aktiver	4.479.467 0			
	Årets af- og nedskrivninger	-541.948 -3.109			
	Afskrivninger 31. december	-5.404.454 -9.342			
	Grunde og bygninger i alt	21.692.953 26.091			
4	Kapitalandele i associerede virksomheder				
	Navn	Hjemsted	Ejerandel	Resultat	Egenkapital
	K/S Møllerens Hus	Ebeltoft	40 %	-1.803.709	176.812

		2016	2015
Noter		DKK	1.000 DKK
5	Egenkapital		
	Virksomhedskapital		
		1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	1.000	8.035
	Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	0
	Dagsværdireguleringer ført via egenkapital	0	0
	Årets resultat	0	0
	Egenkapital ultimo	1.000	8.035
	Overkurs ved emission		
		1.000 DKK	4.062
	Reserver for opskrivninger	1.000 DKK	1.563
	Reserver for nettoopskrivninger	1.000 DKK	6.894
	Overført resultat	1.000 DKK	0
		0	818
		-721	1.317
	I alt	9.029	22.150

Virksomhedskapitalen er sammensat af aktier á DKK 1.000 eller multipla heraf.

6 Eventualforpligtelser

Ingen.

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Indestående på deponeringskonti vedrørende materielle anlægsaktiver under udførelse udgør TDKK 533.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. januar 2016 implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Implementeringen har medført ændringer for indregning og måling for reserver for opskrivninger vedrørende materielle anlægsaktiver, der måles til dagsværdi efter § 41. Reserver for opskrivninger reduceres fremover med foretagne afskrivninger. Tidligere er foretagne afskrivninger på den opskrevne værdi fragået på virksomhedens frie egenkapitalreserver.

Reduktionen af reserver for opskrivninger udgør TDKK 712, men har ikke nogen beløbsmæssig effekt for resultatopgørelsen eller balancen for 2016, ligesom der ikke er foretaget korrektion af sammenligningstallene.

Bortset fra ovennævnte områder er den anvendte regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 ressourcer 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.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter vedrørende fast ejendom.

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket omkostninger til ejendommene samt andre eksterne omkostninger er sammen-
draget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til selskabets hovedaktivitet.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gage samt sociale omkostninger, pensioner mv. til selskabets personale.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab
vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksom-
hedernes resultat efter regulering af intern avance eller tab.

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets forskydning i 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
poster direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med tillæg af opskrivninger og med fradrag af akkumulerede afskriv-
ninger. Der foretages lineære afskrivninger baseret på en vurdering af de enkelte aktivers forventede brugstider
og restværdi.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris tillagt opskrivninger med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugs-
tid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tids-
punkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Anvendt regnskabspraksis

Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivning. Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremadrettet som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

Der indgår forventede brugstider og restværdier som følger:	Brugstid	Restværdi
Bygninger	50 år	0%

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgskostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen under andre driftsindtægter eller andre driftsomkostninger.

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver vurderes årligt for indikationer på værdiforringelse, ud over det som udtrykkes ved afskrivning.

Foreligger der indikationer på værdiforringelse, foretages nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes efter den indre værdis metode. Andel af årets resultat indregnes i resultatopgørelsen. I balancen måles den forholdsmæssige ejerandel af den regnskabsmæssige indre værdi opgjort efter moderselskabets regnskabspraksis, korrigeret for urealiserede koncerninterne avancer eller tab.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Andre værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer indregnet under omsætningsaktiver måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

Anvendt regnskabspraksis

Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat måles 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 gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, 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.