

JS Ejendomme Hadsten A/S

Vinterslevvej 44

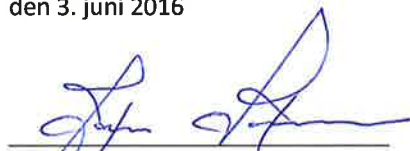
8370 Hadsten

CVR-nummer 26 77 97 58

Årsrapport

1. januar 2015 - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 3. juni 2016



Jørn Sørensen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Selskabsoplysninger	2
Påtegning og erklæring	
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Ledelsesberetning	6
Årsregnskab	
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse	10
Aktiver	11
Passiver	12
Noter	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 2015 - 31. december 2015

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 2015 - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, 30. maj 2016

Direktionen:



Jørn Sørensen

Bestyrelsen:



Rita Sørensen
Formand



Jørn Sørensen



Torben Sørensen



Tina Sørensen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i JS Ejendomme Hadsten A/S

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for JS Ejendomme Hadsten A/S for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, at årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurderingen af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2015 - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

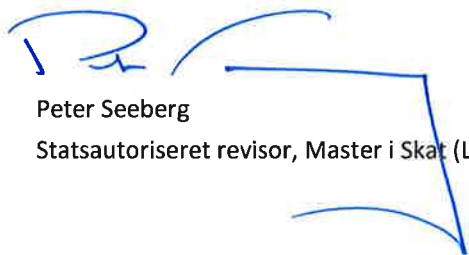
Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen, men ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den gennemførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Hadsten, 30. maj 2016

Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31 77 85 30



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

Ledelsesberetning

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale aktiviteter med udlejning af fast ejendom.

Selskabet har i regnskabsåret indgået aftale om afhændelse af 2 af selskabets ejendomme med overtagelse 1. maj 2016. Salget af ejendommene er begrundet i lejerens konkurs, hvorfor selskabets ledelse har ønsket at afhænde ejendommene. Afhændelsen har medført et tab på TDKK 2.400.

Årets udvikling og resultat anses i øvrigt for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som 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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Resultat fra associerede virksomheder

Resultater fra associerede virksomheder indregnes i resultatopgørelsen med den forholdsvise andel af virksomhedernes 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 posteringer direkte på egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris tillagt opskrivning med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Der indgår forventede brugstider som følger:

Bygninger	50 år
-----------	-------

Fortjeneste eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger 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 såvel immaterielle som 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

Anvendt regnskabspraksis

gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Som genindvindingsværdi anvendes den højeste værdi af nettosalgpris 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.

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 gælds metode 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.

		2015	2014
Note	Resultatopgørelse	DKK	1.000 DKK
	Perioden 1. januar - 31. december		
	Bruttofortjeneste	1.983.959	1.811
1	Personaleomkostninger	-183.929	-184
	Af- og nedskrivninger, anlægsaktiver	-3.108.903	-713
	Resultat før finansielle poster	-1.308.873	914
	Resultat af kapitalandele i associerede virksomheder	-220.064	-99
	Finansielle indtægter	523.922	1.539
	Finansielle omkostninger	-388.085	-453
	Resultat før skat	-1.393.100	1.901
2	Skat af årets resultat	477.306	-466
	Årets resultat	-915.794	1.435
	Forslag til resultatdisponering:		
	Årets henlæggelse til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	-220.064	-99
	Overført resultat	-695.730	1.534
	Resultatdisponering i alt	-915.794	1.435

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Aktiver pr. 31. december		
3	Grunde og bygninger	26.090.860	29.420
	Materielle anlægsaktiver under udførelse	2.626.035	0
	Materielle anlægsaktiver	28.716.895	29.420
4	Kapitalandele i associerede virksomheder	792.208	1.012
	Finansielle anlægsaktiver	792.208	1.012
	Anlægsaktiver i alt	29.509.102	30.432
	Tilgodehavende skat	189.083	0
	Andre tilgodehavender	142.480	132
	Tilgodehavender	331.563	132
	Andre værdipapirer og kapitalandele	7.152.332	6.809
	Værdipapirer og kapitalandele	7.152.332	6.809
	Likvide beholdninger	414.692	605
	Omsætningsaktiver i alt	7.898.587	7.547
	Aktiver i alt	37.407.690	37.979

Note	Balance	2015 DKK	2014 1.000 DKK
	Passiver pr. 31. december		
	Virksomhedskapital	1.000.000	1.000
	Overkurs ved emission	8.035.447	8.035
	Reserve for opskrivninger	4.062.332	4.812
	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	1.562.819	1.783
	Overført resultat	6.894.396	7.590
5	Egenkapital i alt	21.554.994	23.221
	Hensættelser til udskudt skat	1.556.132	2.493
	Hensatte forpligtelser	1.556.132	2.493
	Depositum og forudbetalt husleje	501.261	760
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	314.410	74
	Gæld til MMT Holding A/S	13.052.540	11.191
	Selskabsskat	0	61
	Anden gæld	428.352	179
	Kortfristede gældsforpligtelser	14.296.563	12.265
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	15.852.695	14.758
	Passiver i alt	37.407.690	37.979
6	Hovedaktivitet		
7	Eventualforpligtelser		
8	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2015	2014	
	DKK	1.000 DKK	
1	Personaleomkostninger		
	Løn og gager	179.280	179
	Andre omkostninger til social sikring	3.378	3
	Øvrige personaleomkostninger	1.271	1
	Personaleomkostninger i alt	183.929	184
2	Skat af årets resultat		
	Skat af årets resultat	917	58
	Regulering af udskudt skat	-478.223	408
	Skat af årets resultat i alt	-477.306	466
3	Grunde og bygninger		
	Kostpris 1. januar	29.236.621	29.237
	Tilgang i årets løb	988.093	0
	Kostpris 31. december	30.224.714	29.237
	Opskrivninger 1. januar	6.416.110	6.416
	Årets opskrivninger	51.840	0
	Opløsning, tidligere foretagne opskrivninger	-1.259.832	0
	Opskrivninger 31. december	5.208.118	6.416
	Af- og nedskrivninger 1. januar	-6.233.070	-5.520
	Årets af- og nedskrivninger	-3.108.903	-713
	Afskrivninger 31. december	-9.341.973	-6.233
	Grunde og bygninger i alt	26.090.860	29.420
4	Kapitalandele i associerede virksomheder		
	Navn	Hjemsted	Ejerandel
	K/S Møllerens Hus	8400 Ebeltoft	40 %

Noter		2015	2014				
		DKK	1.000 DKK				
5	Egenkapital	Virksomhedskapital	Overkurs ved emission	Reserver for opskrivninger	Reserver for nettoopskrivninger	Overført resultat	I alt
		1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK
	Saldo primo	1.000	8.035	4.812	1.783	7.590	23.221
	Årets henlæggelse til reserve, ej resultatdisponeret	0	0	-750	0	0	-750
	Årets resultat	0	0	0	-220	-696	-916
	Egenkapital ultimo	1.000	8.035	4.062	1.563	6.894	21.555

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

6 Hovedaktivitet

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

7 Eventualforpligtelser

Ingen.

8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Ingen.