

Ejendomsselskabet JS Boligejendomme Hadsten ApS

Vinterslevvej 44

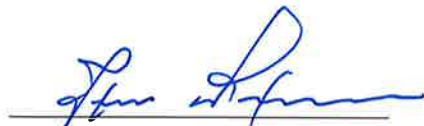
8370 Hadsten

CVR-nummer 28 66 92 32

Årsrapport

1. oktober 2017 - 30. september 2018

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 23. januar 2019



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

Ejendomsselskabet JS Boligejendomme Hadsten ApS
Vinterslevvej 44
8370 Hadsten

Telefon: +45 86 91 55 06
Hjemstedskommune: Favrskov
CVR-nummer: 28 66 92 32
Regnskabsperiode: 1. oktober 2017 - 30. september 2018

Direktion

Jørn Sørensen

Pengeinstitut

Vestjysk Bank

Revisor

Dansk Revision Hadsten
Godkendt Revisionspartnerselskab
Vesselbjergvej 3
8370 Hadsten

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. oktober 2017 - 30. september 2018 for Ejendomsselskabet JS Boligejendomme Hadsten 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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hadsten, 2. januar 2019

Direktionen:


Jørn Sørensen

Den uafhængige revisors revisionspåtegning

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet JS Boligejendomme Hadsten ApS

Konklusion

Vi har revideret årsregnskabet for Ejendomsselskabet JS Boligejendomme Hadsten ApS for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. september 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. oktober 2017 - 30. september 2018 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.

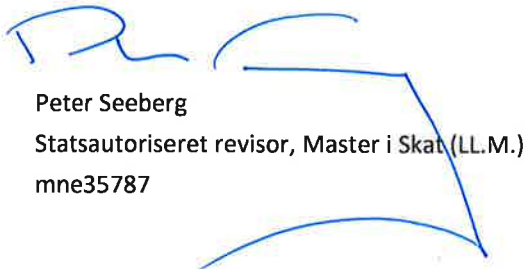
Den uafhængige revisors revisionspåtegning

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, 2. januar 2019

Dansk Revision Hadsten

Godkendt Revisionspartnerselskab, CVR-nr. 31778530



Peter Seeberg
Statsautoriseret revisor, Master i Skat (LL.M.)
mne35787

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været køb/salg og administration af ejendomme og anden 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.

Det er ledelsens opfattelse, at selskabet ved egen indtjening kan retablere kapitalen. Endvidere er det ledelsens opfattelse, at der vil være tilstrækkelig med kreditter og likviditet til rådighed fra moderselskabet. Selskabet aflægger således årsregnskabet i overensstemmelse hermed og under forudsætning af fortsat drift.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som kan påvirke vurderingen af selskabets forhold væsentligt.

Note	Resultatopgørelse	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	Perioden 1. oktober - 30. september		
	Bruttofortjeneste	632.690	628
	Afskrivninger, anlægsaktiver	-68.707	-69
	Resultat før finansielle poster	563.983	559
	Finansielle indtægter	7.628	4
1	Finansielle omkostninger	-305.487	-423
	Resultat før skat	266.125	140
2	Skat af årets resultat	-73.656	-46
	Årets resultat	192.469	94
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overført resultat	192.469	94
	Resultatdisponering i alt	192.469	94
3	Antal beskæftigede		

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	Aktiver pr. 30. september		
	Grunde og bygninger	14.079.299	14.148
	Materielle anlægsaktiver	14.079.299	14.148
	Anlægsaktiver i alt	14.079.299	14.148
	Likvide beholdninger	717.995	589
	Omsætningsaktiver i alt	717.995	589
	Aktiver i alt	14.797.294	14.737

Note	Balance	2017/18 DKK	2016/17 1.000 DKK
	Passiver pr. 30. september		
	Virksomhedskapital	125.000	125
	Overført resultat	-826.056	-1.019
4	Egenkapital i alt	-701.056	-894
	Selskabsskat til tilknyttede virksomheder	73.656	46
5	Langfristede gældsforpligtelser	73.656	46
	Forudbetalt leje og deposita	361.125	372
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	30.000	30
	Gæld til tilknyttede virksomheder	15.033.569	15.182
	Kortfristede gældsforpligtelser	15.424.694	15.584
	Gælds- og hensatte forpligtelser i alt	15.498.350	15.630
	Passiver i alt	14.797.294	14.737
6	Eventualforpligtelser		
7	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

Noter	2017/18	2016/17		
	DKK	1.000 DKK		
1	Finansielle omkostninger			
	Renter tilknyttede virksomheder	305.487 423		
	Finansielle omkostninger i alt	305.487 423		
2	Skat af årets resultat			
	Skat af årets resultat	73.656 46		
	Skat af årets resultat i alt	73.656 46		
3	Antal beskæftigede			
	Selskabet har i regnskabsåret ikke haft ansatte udover direktøren, som er ulønnet.			
4	Egenkapital			
	Virksomhedskapital	Overført resultat	I alt	
	1.000 DKK	1.000 DKK	1.000 DKK	
	Saldo primo	125	-1.019	-894
	Årets resultat	0	192	192
	Egenkapital ultimo	125	-826	-701
	Virksomhedskapitalen er sammensat af anparter á DKK 1.000 eller multipla heraf.			
5	Langfristede gældsforpligtelser			
	Andel af gældsforpligtelser der forfalder efter 5 år	0	0	
6	Eventualforpligtelser			
	Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet MMT Holding A/S for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.			

Noter	2017/18	2016/17
	DKK	1.000 DKK

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med ejerforening er der afgivet sikkerhed i 7 ejerlejligheder med TDKK 30 pr. lejlighed, i alt TDKK 210. Lejlighedernes regnskabsmæssige værdi pr. 30. september 2018 udgør TDKK 12.073.

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.

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 regnskabsperioden.

Bruttofortjeneste

Huslejeindtægter fratrukket ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, administration mv.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger.

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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud (fuld fordeling).

Balancen

Materielle anlægsaktiver

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

Afskrivningsgrundlaget er kostpris 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.

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
Bygninger	50 år

Selskabets beboelsesejendomme skønnes inklusive grundværdier at have en restværdi på TDKK 12.900.

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

Anvendt regnskabspraksis

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 nettosalgpris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettoindtægter fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen.

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til amortiseret kostpris svarende til nominal 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.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig positiv skattepligtig indkomst eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationsværdi.