

---

# ***Ejendomsselskabet Jara ApS***

Sverigesvej 16, 4200 Slagelse

## **Årsrapport for 2018/19** (regnskabsår 1/7 - 30/6)

---

CVR-nr. 30 73 93 61

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 29/11 2019

Anders Steinmetz Thomsen  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

|   |   |
|---|---|
| Ledelsespåtegning   | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om review af<br>årsregnskabet | 2 |

## **Selskabsoplysninger**

|                     |   |
|---------------------|---|
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning   | 5 |

## **Årsregnskab**

|                                      |    |
|--------------------------------------|----|
| Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni | 6  |
| Balance 30. juni                     | 7  |
| Egenkapitalopgørelse                 | 9  |
| Noter til årsregnskabet              | 10 |

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet Jara ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Selskabet opfylder betingelserne for at undlade at lade årsregnskabet revidere.

Årsregnskabet giver efter min opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 29. november 2019

## Direktion

Anders Steinmetz Thomsen

# Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet Jara ApS

Vi har udført review af årsregnskabet for Ejendomsselskabet Jara ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis.

## 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. Vi har udført vores review i overensstemmelse med den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi udtrykker en konklusion om, hvorvidt vi er blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at regnskabet som helhed ikke i alle væsentlige henseender er udarbejdet i overensstemmelse med den relevante regnskabsmæssige begrebsramme. Dette kræver også, at vi overholder etiske krav.

Et review af et regnskab udført efter den internationale standard vedrørende opgaver om review af historiske regnskaber er en erklæringsopgave med begrænset sikkerhed. Revisor udfører handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden samt anvendelse af analytiske handlinger og vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af de handlinger, der udføres ved et review, er betydeligt mindre end ved en revision udført efter de internationale standarder om revision. Vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

# Den uafhængige revisors erklæring om review af årsregnskabet

## Konklusion

Ved det udførte review er vi ikke blevet bekendt med forhold, der giver os grund til at mene, at årsregnskabet ikke giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Ringsted, den 29. november 2019

**PricewaterhouseCoopers**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

*CVR-nr. 33 77 12 31*

Brian Petersen

statsautoriseret revisor

mne28701

# Selskabsoplysninger

**Selskabet**

Ejendomsselskabet Jara ApS  
Sverigesvej 16  
4200 Slagelse

CVR-nr.: 30 73 93 61  
Regnskabsperiode: 1. juli - 30. juni  
Stiftet: 9. august 2007  
Regnskabsår: 12. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Slagelse

**Direktion**

Anders Steinmetz Thomsen

**Revisor**

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Eventyrvej 16  
4100 Ringsted

**Pengeinstitut**

Sparekassen Kronjylland  
Bredegade 3  
4200 Slagelse

# Ledelsesberetning

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jara ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet består i investering og udlejning af ejendomme.

## Udvikling i året

Selskabets resultatopgørelse for 2018/19 udviser et overskud på DKK 146.892, heraf værdireguleringer på DKK 36.131, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en egenkapital på DKK 1.238.586.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Investeringsejendomme optages til dagsværdi. Dagsværdien er opgjort på grundlag af diskonteringsmodeller.

## Usædvanlige forhold

Selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt resultatet af selskabets aktiviteter for 2018/19 er ikke påvirket af usædvanlige forhold.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke efter balancedagen indtruffet forhold, som har væsentlig indflydelse på bedømmelsen af årsrapporten.

## Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

|  | Note | 2018/19<br>DKK | 2017/18<br>DKK |
|--|------|----------------|----------------|
| <b>Bruttofortjeneste før værdireguleringer</b>   |      | <b>315.500</b> | <b>402.980</b> |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver         |      | 36.131         | 0              |
| <b>Bruttofortjeneste efter værdireguleringer</b> |      | <b>351.631</b> | <b>402.980</b> |
| Finansielle indtægter                            | 1    | 1.695          | 0              |
| Finansielle omkostninger                         | 2    | -165.008       | -206.808       |
| <b>Resultat før skat</b>                         |      | <b>188.318</b> | <b>196.172</b> |
| Skat af årets resultat                           | 3    | -41.426        | -43.158        |
| <b>Årets resultat</b>                            |      | <b>146.892</b> | <b>153.014</b> |

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

|                   |  |                |                |
|-------------------|--|----------------|----------------|
| Overført resultat |  | 146.892        | 153.014        |
|                   |  | <b>146.892</b> | <b>153.014</b> |



## Balance 30. juni

### Aktiver

|  | Note | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK      |
|--|------|------------------|------------------|
| Investeringsejendomme                        |      | 6.416.337        | 6.369.540        |
| <b>Materielle anlægsaktiver</b>              | 4    | <b>6.416.337</b> | <b>6.369.540</b> |
| <b>Anlægsaktiver</b>                         |      | <b>6.416.337</b> | <b>6.369.540</b> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder |      | 0                | 132.725          |
| Periodeafgrænsningsposter                    |      | 10.667           | 21.333           |
| <b>Tilgodehavender</b>                       |      | <b>10.667</b>    | <b>154.058</b>   |
| <b>Likvide beholdninger</b>                  |      | <b>51.397</b>    | <b>235</b>       |
| <b>Omsætningsaktiver</b>                     |      | <b>62.064</b>    | <b>154.293</b>   |
| <b>Aktiver</b>                               |      | <b>6.478.401</b> | <b>6.523.833</b> |

# Balance 30. juni

## Passiver

|   | Note | 2019<br>DKK      | 2018<br>DKK      |
|---|------|------------------|------------------|
| Selskabskapital                                   |      | 125.000          | 125.000          |
| Overført resultat                                 |      | 1.113.586        | 966.694          |
| <b>Egenkapital</b>                                |      | <b>1.238.586</b> | <b>1.091.694</b> |
| Hensættelse til udskudt skat                      |      | 375.919          | 346.769          |
| <b>Hensatte forpligtelser</b>                     |      | <b>375.919</b>   | <b>346.769</b>   |
| Gæld til realkreditinstitutter                    |      | 2.232.058        | 2.276.731        |
| Anden gæld  |      | 738.000          | 1.418.000        |
| <b>Langfristede gældsforpligtelser</b>            | 5    | <b>2.970.058</b> | <b>3.694.731</b> |
| Gæld til realkreditinstitutter                    | 5    | 46.051           | 45.819           |
| Kreditinstitutter                                 |      | 1.174.478        | 103.133          |
| Gæld til tilknyttede virksomheder                 |      | 610.993          | 680.255          |
| Selskabsskat                                      |      | 12.276           | 5.425            |
| Anden gæld  | 5    | 50.040           | 556.007          |
| <b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>            |      | <b>1.893.838</b> | <b>1.390.639</b> |
| <b>Gældsforpligtelser</b>                         |      | <b>4.863.896</b> | <b>5.085.370</b> |
| <b>Passiver</b>                                   |      | <b>6.478.401</b> | <b>6.523.833</b> |
| Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser | 6    |                  |                  |
| Anvendt regnskabspraksis                          | 7    |                  |                  |

## Egenkapitalopgørelse

|                             | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført</u>  | <u>I alt</u>     |
|-----------------------------|------------------------|------------------|------------------|
|                             | <u>DKK</u>             | <u>DKK</u>       | <u>DKK</u>       |
| Egenkapital 1. juli         | 125.000                | 966.694          | 1.091.694        |
| Årets resultat              | 0                      | 146.892          | 146.892          |
| <b>Egenkapital 30. juni</b> | <b>125.000</b>         | <b>1.113.586</b> | <b>1.238.586</b> |

# Noter til årsregnskabet

|  | 2018/19        | 2017/18        |
|--|----------------|----------------|
|  | DKK            | DKK            |
| <b>1 Finansielle indtægter</b>             |                |                |
| Renteindtægter tilknyttede virksomheder    | 1.695          | 0              |
|  | <b>1.695</b>   | <b>0</b>       |
| <b>2 Finansielle omkostninger</b>          |                |                |
| Renteomkostninger tilknyttede virksomheder | 24.323         | 26.354         |
| Andre finansielle omkostninger             | 140.685        | 180.454        |
|  | <b>165.008</b> | <b>206.808</b> |
| <b>3 Skat af årets resultat</b>            |                |                |
| Årets aktuelle skat                        | 12.276         | 5.425          |
| Årets udskudte skat                        | 29.150         | 37.733         |
|  | <b>41.426</b>  | <b>43.158</b>  |
| <b>4 Aktiver der måles til dagsværdi</b>   |                |                |

## Forudsætninger ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme måles til dagsværdi. Fastlæggelsen af dagsværdien er baseret på en afkastbaseret model og ledelsen anvender regnskabsmæssige skøn i forbindelse med fastlæggelse af dagsværdien. Anvendelsen af regnskabsmæssige skøn medfører, at der er en vis usikkerhed i opgørelsen af dagsværdien. Dagsværdien er opgjort på baggrund af forudsætninger, som ledelsen vurderer er sandsynlige og realistiske. Ledelsen reviderer løbende forudsætningerne og eventuelle ændringer heri afspejles i dagsværdien. De væsentligste forudsætninger, som er anvendt ved fastlæggelsen af dagsværdien, er oplyst nedenfor:

|   | 2019      | 2018      |
|---|-----------|-----------|
|   | DKK       | DKK       |
| Dagsværdien af investeringsejendommene udgør  | 6.416.367 | 6.369.540 |
| Forventet tomgangsleje i % af lejeindtægterne | 0%        | 0%        |
| Faktisk afkastgrad                            | 7,00%     | 7,97%     |

## Noter til årsregnskabet

|  | <u>2019</u>             | <u>2018</u>             |
|--|-------------------------|-------------------------|
|  | DKK                     | DKK                     |
| <b>5 Langfristede gældsforpligtelser</b>     |                         |                         |
| Gældsforpligtelser, der forfalder efter 5 år | <u>2.176.196</u>        | <u>2.222.015</u>        |
|  | <b><u>2.176.196</u></b> | <b><u>2.222.015</u></b> |

### 6 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på | <u>6.416.337</u> | <u>6.369.540</u> |
|--|------------------|------------------|

Der er stillet selvskyldnerkaution overfor IT Business Center ApS' engagement med Sparekassen Kronjylland.

Koncernens selskaber hæfter solidarisk for skat af koncernens sambeskattede indkomst mv. Det samlede beløb for skyldig selskabsskat fremgår af årsrapporten for LJMKA Holding ApS, der er administrationsselskab i forhold til sambeskatningen. Koncernens selskaber hæfter endvidere solidarisk for danske kildeskatter i form af udbytte-skat, royaltyskat og renteskat. Eventuelle senere korrektioner til selskabsskatter og kildeskatter kan medføre at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

#### Heraf overfor tilknyttede virksomheder

|  |                  |                  |
|--|------------------|------------------|
| Pant- og sikkerhedsstillelser i aktiver med en samlet regnskabsmæssig værdi på | <u>6.416.337</u> | <u>6.369.540</u> |
|--|------------------|------------------|

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Jara ApS for 2018/19 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2018/19 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede afskrivning af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og gevinst over løbetiden.

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.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Resultatopgørelsen

#### Nettoomsætning

Huslejeindtægter indregnes lineært i lejeperioden.

Serviceydelser indregnes i takt med udførelse af den service, som kontrakten vedrører ved anvendelse af produktionsmetoden, hvorved nettoomsætningen svarer til salgsværdien af årets udførte serviceydelse. Metoden anvendes, når de samlede indtægter og omkostninger på serviceydelsen og færdiggørelsesgraden på balancedagen kan opgøres pålideligt, og det er sandsynligt, at de økonomiske fordele, herunder betalinger, vil tilgå selskabet. Som færdiggørelsesgrad anvendes afholdte omkostninger i forhold til de forventede samlede omkostninger på serviceydelsen.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger indeholder omkostninger til lokaler, kontorhold mv.

#### Bruttofortjeneste efter værdireguleringer

Bruttofortjeneste efter værdireguleringer opgøres med henvisning til årsregnskabslovens § 32 som et samdrag af nettoomsætning og andre eksterne omkostninger.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

#### Skat af årets resultat

Skat af årets resultat består af årets aktuelle skat og forskydning i udskudt skat og 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

#### Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger. Kostprisen for egne opførte investeringsejendomme omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, herunder købsomkostninger og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Værdiansættelse tager ikke udgangspunkt i opgørelsen fra eksternt valuar.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

### ***Afkastbaseret model***

Dagsværdien for visse investeringsejendomme pr. 30. juni 2019 er for hver enkelt ejendom opgjort ved hjælp af en afkastbaseret model, hvor den forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med en afkastgrad danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Beregningerne tager udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år. Der er i budgettet taget højde for lejeudvikling, tomgang, driftsomkostninger, vedligeholdelse og administration mv. Den budgetterede pengestrøm divideres med den skønnede afkastgrad, hvorved ejendommens dagsværdi fremkommer. Den herved beregnede værdi korrigeres for eventuelle driftsfremmede aktiver, såsom likvider, deposita mv., såfremt disse ikke indgår særskilt andet sted i balancen.

### **Nedskrivning af anlægsaktiver**

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, foretages nedskrivning til den lavere genindvindingsværdi.



# Noter til årsregnskabet

## 7 Anvendt regnskabspraksis (fortsat)

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet som aktiver omfatter afholdte forudbetalte omkostninger vedrørende husleje, forsikringspræmier, abonnementer og renter.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode 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.

Udskudte skatteaktiver måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 eller i egenkapitalen, når den udskudte skat vedrører poster, der er indregnet i egenkapitalen.

### Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser

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. Tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen indregnes i resultatopgørelsen under finansielle poster.

### Finansielle gældsforpligtelser

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 afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.