



Tlf.: 96 34 73 00
aalborg@bdo.dk
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
Visionsvej 51
DK-9000 Aalborg
CVR-nr. 20 22 26 70

JSA EJENDOMME APS
DALVEJ 2, 9320 HJALLERUP
ÅRSRAPPORT
1. JULI 2016 - 30. JUNI 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling,
den 26. oktober 2017

Jimmy Skindbjerg Andersen

INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
Selskabsoplysninger	
Selskabsoplysninger.....	3
Erklæringer	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
Ledelsesberetning	
Ledelsesberetning.....	6
Årsregnskab 1. juli 2016 - 30. juni 2017	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Noter.....	9-10
Anvendt regnskabspraksis.....	11-13

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	JSA Ejendomme ApS Dalvej 2 9320 Hjallerup
	CVR-nr.: 71 54 56 28 Stiftet: 25. december 1982 Hjemsted: Brønderslev Regnskabsår: 1. juli 2016 - 30. juni 2017
Direktion	Jimmy Skindbjerg Andersen
Revisor	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Visionsvej 51 9000 Aalborg
Pengeinstitut	Nordjyske Bank Hjallerup Centret 5 9320 Hjallerup

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2016 - 30. juni 2017 for JSA Ejendomme 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. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hjallerup, den 17. oktober 2017

Direktion:

Jimmy Skindbjerg Andersen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

Til kapitalejeren i JSA Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for JSA Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter resultatopgørelse, balance, noter og anvendt regnskabspraksis.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens 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, ledelsen 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.

Aalborg, den 17. oktober 2017

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 20 22 26 70

Georg Aaen
Statsautoriseret revisor

LEDELSESBERETNING

Væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet er udlejning af ejendom.

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har indregnet et tilgodehavende på 2.364 tkr. hos selskabets moderselskab JSA Holding ApS. Der henvises til omtalen i noten "Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling".

Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE 1. JULI - 30. JUNI

	Note	2016/17 kr.	2015/16 kr.
BRUTTOFORTJENESTE		240.934	245.548
Af- og nedskrivninger.....		-157.840	-154.183
DRIFTSRESULTAT		83.094	91.365
Andre finansielle indtægter.....	1	101.475	95.972
Andre finansielle omkostninger.....		-108.046	-114.567
RESULTAT FØR SKAT		76.523	72.770
Skat af årets resultat.....	2	-16.816	-15.998
ÅRETS RESULTAT		59.707	56.772
FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING			
Overført resultat.....		59.707	56.772
I ALT		59.707	56.772

BALANCE 30. JUNI

AKTIVER	Note	2017 kr.	2016 kr.
Grunde og bygninger.....		1.351.022	1.408.667
Materielle anlægsaktiver.....	3	1.351.022	1.408.667
ANLÆGSAKTIVER.....		1.351.022	1.408.667
Tilgodehavende hos tilknyttede virksomheder.....		2.364.213	2.485.583
Periodeafgrænsningsposter.....		2.194	2.194
Tilgodehavender.....		2.366.407	2.487.777
OMSÆTNINGSAKTIVER.....		2.366.407	2.487.777
AKTIVER.....		3.717.429	3.896.444
PASSIVER			
Anpartskapital.....		126.000	126.000
Reserve for opskrivninger.....		666.616	714.232
Overført overskud.....		630.077	522.754
EGENKAPITAL.....	4	1.422.693	1.362.986
Hensættelse til udskudt skat.....		202.311	216.581
HENSATTE FORPLIGTELSER.....		202.311	216.581
Gæld til realkreditinstitutter.....		1.186.625	1.262.646
Banklån.....		438.719	488.253
Langfristede gældsforpligtelser.....	5	1.625.344	1.750.899
Kortfristet del af langfristet gæld.....	5	125.000	119.000
Gæld til pengeinstitutter.....		274.770	359.065
Selskabsskat.....		31.086	49.588
Anden gæld.....		36.225	38.325
Kortfristede gældsforpligtelser.....		467.081	565.978
GÆLDSFORPLIGTELSER.....		2.092.425	2.316.877
PASSIVER.....		3.717.429	3.896.444
Eventualposter mv.	6		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	7		
Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling	8		
Medarbejderforhold	9		

NOTER

	2016/17 kr.	2015/16 kr.	Note	
Andre finansielle indtægter			1	
Tilknyttede virksomheder.....	101.475	95.972		
	101.475	95.972		
Skat af årets resultat			2	
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	31.086	49.588		
Regulering af udskudt skat.....	-14.270	-33.590		
	16.816	15.998		
Materielle anlægsaktiver			3	
		Grunde og bygninger		
Kostpris 1. juli 2016.....		2.724.945		
Tilgang.....		100.195		
Kostpris 30. juni 2017.....		2.825.140		
Opskrivninger 1. juli 2016.....		1.526.143		
Opskrivninger 30. juni 2017.....		1.526.143		
Af- og nedskrivninger 1. juli 2016.....		2.842.421		
Årets afskrivninger		157.840		
Af- og nedskrivninger 30. juni 2017.....		3.000.261		
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2017.....		1.351.022		
Værdi af indregnede aktiver, uden opskrivninger efter § 41, stk. 1		496.385		
Egenkapital			4	
	Anpartskapital	Reserve for opskrivninger	Overført overskud	I alt
Egenkapital 30. juni 2016.....	126.000	1.175.740	61.246	1.362.986
Praksisændringer.....		-461.508	461.508	
Korrigeret egenkapital 1. juli 2016.....	126.000	714.232	522.754	1.362.986
Andre værdireguleringer af egenkapitalen...		-47.616	47.616	
Forslag til årets resultatdisponering.....			59.707	59.707
Egenkapital 30. juni 2017.....	126.000	666.616	630.077	1.422.693

NOTER

					Note
Langfristede gældsforpligtelser					5
	1/7 2016	30/6 2017	Afdrag	Restgæld	
	gæld i alt	gæld i alt	næste år	efter 5 år	
Gæld til realkreditinstitutter.....	1.336.646	1.262.625	76.000	866.000	
Banklån.....	533.253	487.719	49.000	204.000	
	1.869.899	1.750.344	125.000	1.070.000	
 Eventualposter mv.					 6
Eventualforpligtelser					
Hæftelse i sambeskatningen					
Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst.					
Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for JSA Holding ApS, der er administrationsselskab for sambeskatningen.					
 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser					 7
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.263 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2017 udgør 946 tkr.					
Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebreve på 1 mio. kr. og 350 tkr. med pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på 1.351 tkr.					
Der er stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med pengeinstitut overfor Autogården Hjallerup ApS.					
 Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling					 8
Selskabet har indregnet et tilgodehavende på 2.364 tkr. hos selskabets moderselskab JSA Holding ApS. Beløbet forventes tilbagebetalt over en årrække i takt med positiv indtjening i JSA Ejendomme ApS og Autogården Hjallerup ApS, hvorved der kan udloddes udbytte op til moderselskabet, som derved kan tilbagebetale.					
 Medarbejderforhold					 9
Antal personer beskæftiget i gennemsnit: 0 (2015/16: 0)					

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for JSA Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år, bortset fra følgende ændringer.

Ændring i anvendt regnskabspraksis og klassifikation

Anvendt regnskabspraksis er ændret på følgende områder:

- Et beløb svarende til selskabets opskrivninger på materielle anlægsaktiver er indregnet direkte på egenkapitalen på reserve for opskrivninger. Tidligere uden reduktion som følge af afskrivninger på de opskrevne aktiver. Praksis ændres til, at den bundne reserve for opskrivninger under egenkapitalen reduceres med den del af årets afskrivninger efter skat, der kan henføres til opskrivningsbeløbet.

Årsagen til praksisændringen er en ændring i årsregnskabsloven vedtaget i 2015, hvorefter det er et krav, at reserve for opskrivninger reduceres med den del af årets afskrivninger efter skat der kan henføres til opskrivningsbeløbet.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis i overensstemmelse med årsregnskabsloven § 41, stk. 3. Opskrivningsreserven er således opløst med den del af allerede foretagne afskrivninger, der vedrører opskrivninger i tidligere år.

Praksisændringen har ingen virkning på årets resultat. Balancesummen og egenkapitalen pr. 1. juli 2016 er uændret. Et beløb på 714 kr. er flyttet fra reserve for opskrivninger til posten overført overskud.

RESULTATOPGØRELSEN

Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Oprævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og 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

Grunde og bygninger måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af den skønnede restværdi efter afsluttet brugstid.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egenfremstillede aktiver omfatter kostprisen omkostninger til materialer, komponenter, underleverandører, direkte lønforbrug samt indirekte produktionsomkostninger.

Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider og restværdi:

	Brugstid	Restværdi
Bygninger.....	25 år	0 %

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

Værdiforringelse af 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, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdi er den højeste værdi af nettosalgspris og kapitalværdi. Kapitalværdien opgøres som nutidsværdien af de forventede nettopengestrømme fra anvendelsen af aktivet eller aktivgruppen og forventede nettopengestrømme ved salg af aktivet eller aktivgruppen efter endt brugstid.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Skyldig skat og udskudt skat

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.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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 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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Amortiseret kostpris for kortfristede gældsforpligtelser svarer normalt til nominal værdi.