

# **JSA EJENDOMME ApS**

Dalvej 2  
9320 Hjallerup

Årsrapport  
1. juli 2017 - 30. juni 2018

**Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling den**

**19/11/2018**

**Jimmy Skindbjerg Andersen**  
**Dirigent**

**Indhold****Virksomhedsoplysninger**

Virksomhedsoplysninger .....	3
------------------------------	---

**Påtegninger**

Ledelsespåtegning .....	4
-------------------------	---

**Ledelsesberetning**

Ledelsesberetning .....	5
-------------------------	---

**Årsregnskab**

Anvendt regnskabspraksis .....	6
--------------------------------	---

Resultatopgørelse .....	8
-------------------------	---

Balance .....	9
---------------	---

Egenkapitalopgørelse .....	11
----------------------------	----

Noter .....	12
-------------	----

# Virksomhedsoplysninger

**Virksomheden** JSA EJENDOMME ApS  
Dalvej 2  
9320 Hjallerup  
Telefonnummer: 98281833  
Fax: 98282814  
CVR-nr: 71545628  
Regnskabsår: 01/07/2017 - 30/06/2018

**Bankforbindelse** Nordjyske Bank  
Hjallerup Centret 5  
9320 Hjallerup  
DK Danmark

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018 for JSA Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling pr. 30. juni 2018, samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 – 30. juni 2018.

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

Hjallerup, den 02/11/2018

## **Direktion**

Jimmy Skindbjerg Andersen

# Ledelsesberetning

## Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive udlejning af fast ejendom.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Da de forhold, som i øvrigt er nødvendige for en bedømmelse af selskabets aktiver og passiver, den finansielle stilling samt resultatet af årets drift, fremgår af balancen og resultatopgørelsen samt af noterne, henvises hertil.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Der er ikke sket væsentlige ændringer af virksomhedens aktiviteter og økonomiske forhold i regnskabsåret.

## Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har indregnet et tilgodehavende på t.kr. 2.455 hos selskabets moderselskab JSA Holding ApS. Der henvises til omtalen i noten ”Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling”.

## Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

## Regnskabsudarbejdelse

Nørhave Regnskab har assisteret selskabets ledelse med udarbejdelsen af årsrapporten.

# Anvendt regnskabspraksis

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

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabsprincip som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter og andre eksterne omkostninger.

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

Omsætningen er sammendraget med omkostninger i overensstemmelse med årsregnskabslovens § 32.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster indeholder renteindtægter og –omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiell leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende værdipapirer samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle selskabsskat og ændring 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 indgår i en sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud). De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

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

	Brugstid	Restværdi
Bygninger	25 år	0 % af kostpris

Fortjeneste eller tab ved salg 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 driftsudgifter.

### 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 der nedskrivningstest af hvert enkelt aktiv henholdsvis gruppe af aktiver. Der foretages nedskrivning til genindvindingsværdien, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien 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. Der nedskrives til nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

### **Periodeafgrænsningsposter, aktiver**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende følgende regnskabsår.

### **Selskabsskat 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 acontoskatte.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som ”Tilgodehavende sambeskatningsbidrag” eller ”Skyldigt sambeskatningsbidrag”.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode 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, 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. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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**

Gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

# Resultatopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
<b>Bruttofortjeneste/Bruttotab .....</b>		<b>241.118</b>	<b>240.934</b>
Af- og nedskrivninger af materielle og immaterielle anlægsaktiver .....		-157.840	-157.840
<b>Resultat af ordinær primær drift .....</b>		<b>83.278</b>	<b>83.094</b>
Andre finansielle indtægter .....	1	90.628	101.475
Øvrige finansielle omkostninger .....	2	-97.394	-108.046
<b>Ordinært resultat før skat .....</b>		<b>76.512</b>	<b>76.523</b>
Skat af årets resultat .....	3	-16.924	-16.816
<b>Årets resultat .....</b>		<b>59.588</b>	<b>59.707</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen .....		0	0
Reserve for nettoopskrivning af investeringsaktiver .....		-47.616	-47.616
Overført resultat .....		107.204	107.323
<b>I alt .....</b>		<b>59.588</b>	<b>59.707</b>



# Balance 30. juni 2018

## Aktiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Grunde og bygninger .....		1.193.182	1.351.022
<b>Materielle anlægsaktiver i alt .....</b>	<b>4</b>	<b>1.193.182</b>	<b>1.351.022</b>
<b>Anlægsaktiver i alt .....</b>		<b>1.193.182</b>	<b>1.351.022</b>
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder .....		2.454.841	2.364.213
Periodeafgrænsningsposter .....		0	2.194
<b>Tilgodehavender i alt .....</b>		<b>2.454.841</b>	<b>2.366.407</b>
<b>Omsætningsaktiver i alt .....</b>		<b>2.454.841</b>	<b>2.366.407</b>
<b>Aktiver i alt .....</b>		<b>3.648.023</b>	<b>3.717.429</b>

# Balance 30. juni 2018

## Passiver

	Note	2017/18 kr.	2016/17 kr.
Registreret kapital mv. ....		126.000	126.000
Reserve for opskrivninger .....		619.000	666.616
Overført resultat .....		737.281	630.077
<b>Egenkapital i alt .....</b>		<b>1.482.281</b>	<b>1.422.693</b>
Hensættelse til udskudt skat .....		167.931	202.311
<b>Hensatte forpligtelser i alt .....</b>		<b>167.931</b>	<b>202.311</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		1.110.112	1.186.625
Gæld til banker .....		386.848	438.719
<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>	<b>5</b>	<b>1.496.960</b>	<b>1.625.344</b>
Gæld til realkreditinstitutter .....		129.000	125.000
Gæld til banker .....		209.760	274.770
Skyldig selskabsskat .....		82.390	31.086
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring .....		79.701	36.225
<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>500.851</b>	<b>467.081</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt .....</b>		<b>1.997.811</b>	<b>2.092.425</b>
<b>Passiver i alt .....</b>		<b>3.648.023</b>	<b>3.717.429</b>

# Egenkapitalopgørelse 1. jul. 2017 - 30. jun. 2018

	<b>Registreret kapital my. kr.</b>	<b>Reserve for opskrivninger kr.</b>	<b>Overført resultat kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital, primo .....	126.000	666.616	630.077	1.422.693
Årets resultat .....	0	-47.616	107.204	59.588
Egenkapital, ultimo .....	126.000	619.000	737.281	1.482.281

# Noter

## 1. Andre finansielle indtægter

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Tilknyttede virksomhed	90.628	101.475
	<u>90.628</u>	<u>101.475</u>

## 2. Øvrige finansielle omkostninger

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Tilknyttede virksomhed	1.990	0
Øvrige finansielle udgifter	95.404	108.0446
	<u>97.394</u>	<u>108.046</u>

## 3. Skat af årets resultat

	<b>2017/18</b>	<b>2016/17</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
Aktuel skat	51.304	31.086
Ændring af udskudt skat	-34.380	-14.270
	<u>16.924</u>	<u>16.816</u>

#### 4. Materielle anlægsaktiver i alt

	<b>Grunde og bygninger kr.</b>
Kostpris primo	2.825.140
Tilgang	0
Afgang	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.825.140</b>
Opskrivninger primo	1.526.143
Årets opskrivning	0
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>1.526.143</b>
Af- og nedskrivning primo	3.000.261
Årets afskrivning	157.840
Tilbageførsel ved afgang	0
<b>Af- og nedskrivning ultimo</b>	<b>3.158.101</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>1.193.182</b>

#### 5. Langfristede gældsforpligtelser i alt

	<b>Gæld i alt primo kr.</b>	<b>Gæld i alt ultimo kr.</b>	<b>Afdrag næste år kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
Prioritetsgæld	1.262.625	1.187.112	77.000	776.000
Pengeinstitutter	487.719	438.848	52.000	138.000
	<b>1.750.344</b>	<b>1.625.960</b>	<b>129.000</b>	<b>914.000</b>

#### 6. Oplysning om usikkerhed ved indregning og måling

Selskabet har indregnet et tilgodehavende på 2.455 t.kr. hos selskabets moderselskab JSA Holding ApS. Beløbet forventes tilbagebetalt over en årrække i takt med positiv indtjening i Autogården Hjallerup ApS og JSA Ejendomme ApS, derved de kan udloddes udbytte op til moderselskabet, som derved kan tilbagebetale.

## **7. Oplysning om eventualforpligtelser**

Selskabet hæfter solidarisk 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 administrationselskab for sambeskatningen.

## **8. Oplysning om pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 1.187 t.kr. er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2018 udgør 788 t.kr.

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev på 1 mio. kr. og 350 t.kr. med pant i grunde og bygninger med regnskabsmæssig værdi på 1.193 t.kr.

Der er stillet selvskyldnerkaution for alt mellemværende med pengeinstitut overfor Autogården Hjallerup ApS.