

SJS Esbjerg ApS

Marsvænget 90
6710 Esbjerg V
CVR-nr. 29245843

Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 03.12.2018

Dirigent

Navn: Søren Jonadab Sønderskov

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2017/18	6
Balance pr. 30.06.2018	7
Egenkapitalopgørelse for 2017/18	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

SJS Esbjerg ApS
Marsvænget 90
6710 Esbjerg V

CVR-nr.: 29245843

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

Direktion

Søren Jonadab Sønderkov, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for SJS Esbjerg ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 28.11.2018

Direktion

Søren Jonadab Sønderskov
direktør

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SJS Esbjerg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SJS Esbjerg ApS for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang 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 bevis 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 den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 udvidede gennemgang 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 den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

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 fejlinformation i ledelsesberetningen.

Esbjerg, den 28.11.2018

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Lasse Lynggaard Wolff

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne35802

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at besidde udlejningsejendomme, samt besiddelse af aktier, anparter og andre værdipapir, eller hermed beslægtet virksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud efter skat på 7 t.kr. mod et overskud på 9.312 t.kr. sidste år. Resultatet anses af ledelsen som tilfredsstillende.

Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten.

Resultatopgørelse for 2017/18

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste/tab		17.966	(13.125)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		74.616	0
Personaleomkostninger	1	(100.751)	0
Af- og nedskrivninger		(45.618)	0
Driftsresultat		(53.787)	(13.125)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		34.360	9.285.582
Andre finansielle indtægter		121.323	126.917
Andre finansielle omkostninger		(94.532)	(86.935)
Resultat før skat		7.364	9.312.439
Skat af årets resultat		0	0
Årets resultat		7.364	9.312.439
Forslag til resultatdisponering			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		300.000	0
Ekstraordinært udbytte udloddet i regnskabsåret		300.000	500.000
Overført til reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		34.360	(1.131.704)
Overført resultat		(626.996)	9.944.143
		7.364	9.312.439

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		1.856.025	1.461.840
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		275.562	0
Materielle anlægsaktiver	2	<u>2.131.587</u>	<u>1.461.840</u>
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder		100.000	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		584.360	0
Finansielle anlægsaktiver	3	<u>684.360</u>	<u>0</u>
Anlægsaktiver		<u>2.815.947</u>	<u>1.461.840</u>
Tilgodehavender hos associerede virksomheder		1.457.417	0
Andre tilgodehavender		0	3.001.279
Tilgodehavende selskabsskat	4	23.996	16.339
Tilgodehavender		<u>1.481.413</u>	<u>3.017.618</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele		2.829.617	5.045.310
Værdipapirer og kapitalandele		<u>2.829.617</u>	<u>5.045.310</u>
Likvide beholdninger		<u>3.149.460</u>	<u>2.023</u>
Omsætningsaktiver		<u>7.460.490</u>	<u>8.064.951</u>
Aktiver		<u>10.276.437</u>	<u>9.526.791</u>

Balance pr. 30.06.2018

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		125.000	125.000
Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode		34.360	0
Overført overskud eller underskud		8.751.464	9.378.460
Forslag til udbytte for regnskabsåret		300.000	0
Egenkapital		9.210.824	9.503.460
Gæld til realkreditinstitutter		982.247	0
Langfristede gældsforpligtelser	5	982.247	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	5	35.000	0
Bankgæld		0	12.081
Deposita		33.600	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.857	0
Anden gæld	6	12.909	11.250
Kortfristede gældsforpligtelser		83.366	23.331
Gældsforpligtelser		1.065.613	23.331
Passiver		10.276.437	9.526.791
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

Egenkapitalopgørelse for 2017/18

	Virksom- hedskapital kr.	Reserve for netto- opskrivning efter indre værdis metode kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Foreslået ekstra- ordinært udbytte kr.
Egenkapital primo	125.000	0	9.378.460	0
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	0	0	(300.000)
Årets resultat	0	34.360	(626.996)	300.000
Egenkapital ultimo	125.000	34.360	8.751.464	0
			Forslag til udbytte for regnskabs- året kr.	I alt kr.
Egenkapital primo			0	9.503.460
Udbetalt ekstraordinært udbytte			0	(300.000)
Årets resultat			300.000	7.364
Egenkapital ultimo			300.000	9.210.824

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
1. Personaleomkostninger		
Gager og lønninger	99.653	0
Andre omkostninger til social sikring	1.098	0
	100.751	0
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	1	0
	Investe-	Andre
	rings-	anlæg,
	ejendomme	drifts-
	kr.	materiel og
		inventar
		kr.
2. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo	1.461.840	0
Tilgange	319.569	446.180
Afgange	0	(140.000)
Kostpris ultimo	1.781.409	306.180
Årets afskrivninger	0	(30.618)
Af- og nedskrivninger ultimo	0	(30.618)
Årets dagsværdireguleringer	74.616	0
Dagsværdireguleringer ultimo	74.616	0
Regnskabsmæssig værdi ultimo	1.856.025	275.562

Investerings ejendommene består af et andelsboligbevis på ejendom i Bramming samt lejligheder i Varde. Dagsværdien for investeringsejendommene til beboelse i Varde er fastsat ud fra den afkastbaserede model. Der anvendes budgettal i beregningen og afkastkravet er fastsat til 5,5%. En ændring på 0,5%-point i afkastkravet vil medføre en ændring af værdien på 177.025 kr. Der er ikke anvendt mægler i vurderingen.

Dagsværdien for investeringsejendommen i Bramming er fastsat ud fra faktiske salgspriser i området. Der er ikke anvendt mægler i vurderingen.

Noter

	Kapital- andele i tilknyttede virk- somheder kr.	Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.
3. Finansielle anlægsaktiver		
Tilgange	100.000	550.000
Kostpris ultimo	100.000	550.000
Andel af årets resultat	0	34.360
Opskrivninger ultimo	0	34.360
Regnskabsmæssig værdi ultimo	100.000	584.360

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i tilknyttede virksomheder omfatter:			
JobJoy ApS	Esbjerg	ApS	100,0

	Hjemsted	Rets- form	Ejer- andel %
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
AOS Ejendomme P/S	Esbjerg	P/S	33,3
Komplementarselskabet AOS Ejendomme ApS	Esbjerg	ApS	33,3

4. Tilgodehavende selskabsskat

Af den samlede tilgodehavende selskabsskat forfalder 7.657 kr. i november 2019.

	Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.	Forfald efter 12 måneder 2017/18 kr.	Restgæld efter 5 år kr.
5. Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter	35.000	982.247	879.757
	35.000	982.247	879.757

Noter

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
6. Anden gæld		
Skyldig løn, A-skat, sociale bidrag m.m.	2.999	0
Anden gæld i øvrigt	9.910	11.250
	12.909	11.250

I posten "Anden gæld i øvrigt" indgår gæld til hovedanpartshaver på 2.410 kr.

	2017/18	2016/17
	kr.	kr.
7. Eventualforpligtelser		
Kautions- og garantiforpligtelser	216.069	0
Eventualforpligtelser i alt	216.069	0
Kautions- og garantiforpligtelser	216.069	0
Eventualforpligtelser overfor associerede virksomheder	216.069	0

Der er afgivet ulimiteret solidarisk selvskyldnerkaution for AOS Ejendomme P/S' mellemværende med bankforbindelse. Den samlede bankgæld pr. 30. juni 2018 er oplyst ovenfor.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 1.803.855 kr.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er, bortset fra nedenstående ændring, aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Selskabets beholdning af investeringsejendomme blev tidligere målt til kostpris minus afskrivninger, men er i år ændret til dagsværdi, for at ensrette regnskabspraksis med associerede virksomheder, da dette vurderes som mere retvisende for den faktiske værdi. Ændringen har ikke beløbsmæssig påvirkning af sammenligningstallene, da ejendommene blev anskaffet sidste år, og kostprisen her er vurderet til dagsværdien. Årets resultat for 2017/18 er positivt påvirket med 42 t.kr., hvilket også gælder for aktiverne og egenkapitalen.

Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige risici og tab, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætningen består af lejeindtægter. Lejeindtægterne indregnes i resultatopgørelsen når juridisk ret hertil er opnået. Lejeindtægter indregnes uden moms.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme målt til dagsværdi på balancedagen.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager såvel som omkostninger til social sikring, pensioner o.l. for virksomhedens medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter den forholdsmæssige andel af de enkelte associerede virksomheders resultat efter forholdsmæssig eliminering af interne avancer og tab.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer samt modtaget udbytte.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger samt urealiserede nettokurstab vedrørende værdipapirer.

Skat

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af 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

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Anvendt regnskabspraksis

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

5 år

Forventede brugstider og restværdier revurderes årligt.

Materielle anlægsaktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l. Hvis der ikke er grundlag for opgørelse efter den afkastbaserede model, anvendes faktiske salg i området som grundlag for vurdering af dagsværdien.

Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder indregnes og måles i modervirksomhedens regnskab efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Kapitalandele i tilknyttede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder

Kapitalandele i associerede virksomheder indregnes og måles efter den indre værdis metode (equity-metoden). Dette indebærer, at kapitalandelene måles til den forholdsmæssige andel af virksomhedernes regnskabsmæssige indre værdi.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.

Andre værdipapirer og kapitalandele (omsætningsaktiver)

Andre værdipapirer og kapitalandele indregnet under omsætningsaktiver omfatter børsnoterede værdipapirer, der måles til dagsværdi (børskurs) på balancedagen. For unoterede værdipapir indregnes disse til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

Udbytte

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.

Gæld til realkreditinstitutter

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominal værdi.