

SJS Esbjerg ApS
Marsvænget 90, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for
2021/22

CVR-nr. 29 24 58 43

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 7. september 2022.

Søren Jonadab Sønderskov
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2021 - 30. juni 2022

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 12 Resultatopgørelse
- 13 Balance
- 15 Noter

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for 2021/22 for SJS Esbjerg ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 7. september 2022

Direktion

Søren Jonadab Sønderkov

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i SJS Esbjerg ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SJS Esbjerg ApS for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. 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. juni 2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2021 - 30. juni 2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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

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 7. september 2022

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller
Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne24721

Selskabsoplysninger

Selskabet	SJS Esbjerg ApS Marsvænget 90 6710 Esbjerg V
	CVR-nr.: 29 24 58 43 Regnskabsår: 1. juli - 30. juni
Direktion	Søren Jonadab Sønderskov
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N
Kapitalinteresser	AOS Ejendomme P/S, Esbjerg Komplementarselskabet AOS Ejendomme ApS, Esbjerg

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 703.632 kr. mod 459.951 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SJS Esbjerg ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Anvendt regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Der er dog sket tilpasning af benævnelsen af en enkelt regnskabspost i balancen, hvor der er ændret benævnelse fra "Kapitalandele i associeret virksomhed" til "Kapitalinteresse", således at benævnelsen er i overensstemmelse med den seneste fortolkning af skemakravene. Sammenligningstallene er ligeledes tilpasset. Ændringen har ingen effekt på resultat eller egenkapital.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ejendomsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms og afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration og operationelle leasingomkostninger.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, finansielle omkostninger ved finansiel leasing, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Indtægter af kapitalinteresser

I resultatopgørelsen indregnes den forholdsmæssige andel af kapitalinteressernes resultat efter skat efter eliminering af forholdsmæssig andel af intern avance eller tab og fradrag af afskrivning på goodwill og tillæg af negativ goodwill.

Skat af årets resultat

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Øvrige materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede afskrivninger og nedskrivninger.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af eventuel forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Afskrivningsperioden og restværdien fastsættes på anskaffelsestidspunktet og revurderes årligt. Overstiger restværdien aktivets regnskabsmæssige værdi, ophører afskrivningen.

Ved ændring i afskrivningsperioden eller restværdien indregnes virkningen for afskrivninger fremover som en ændring i regnskabsmæssigt skøn.

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

Anvendt regnskabspraksis

Kostprisen på et samlet aktiv opdeles i separate bestanddele, der afskrives hver for sig, hvor brugstiden på de enkelte bestanddele er forskellig, og den enkelte bestanddel udgør en væsentlig del af den samlede kostpris.

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

	Brugstid
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	5 år

Småaktiver med en forventet levetid under 1 år indregnes i anskaffelsesåret som omkostninger i resultatopgørelsen.

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

Nedskrivning på anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af såvel immaterielle som materielle anlægsaktiver samt kapitalandele i kapitalinteresser 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, såfremt denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Genindvindingsværdien er den højeste værdi af kapitalværdi og salgsværdi fratrukket forventede omkostninger ved et salg. 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.

Tidligere indregnede nedskrivninger tilbageføres, når betingelsen for nedskrivningen ikke længere består. Nedskrivninger på goodwill tilbageføres ikke.

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommens købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Finansielle anlægsaktiver

Kapitalinteresser

Kapitalinteresser indregnes og måles efter den indre værdis metode. Indre værdis metode anvendes som en konsolideringsmetode.

I balancen indregnes kapitalinteresser til den forholdsmæssige andel af virksomhedens regnskabsmæssige indre værdi. Denne opgøres efter ejervirksomhedens regnskabspraksis med fradrag eller tillæg af urealiserede koncerninterne avancer og tab samt med tillæg eller fradrag af resterende værdi af positiv eller negativ goodwill opgjort efter overtagelsesmetoden. Negativ goodwill indregnes i resultatopgørelsen ved købet af kapitalandelen. Vedrører den negative goodwill overtagne eventualforpligtelser, indtægtsføres negativ goodwill først, når eventualforpligtelserne er afviklet eller bortfaldet.

Koncerngoodwill afskrives over den vurderede økonomiske levetid, der fastlægges på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Koncerngoodwill afskrives lineært over afskrivningsperioden, der udgør 5-20 år. Afskrivningsperioden er fastlagt ud fra en vurdering af, at der er tale om strategisk erhvervede virksomheder med en stærk markedsposition og langsigtet indtjeningsprofil.

For væsentlige aktiver og forpligtelser, der er indregnet i kapitalinteresser, men ikke findes i ejervirksomheden, er følgende regnskabspraksis anvendt:

Kapitalinteresser med regnskabsmæssig negativ indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives, i det omfang tilgodehavendet er uerholdeligt. I det omfang ejervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække en underbalance, der overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser.

Nettoopskrivning af kapitalinteresser overføres under egenkapitalen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode i det omfang, den regnskabsmæssige værdi overstiger kostprisen. Reserven reguleres med andre egenkapitalbevægelser i kapitalinteresser.

Nyerhvervede eller nystiftede virksomheder indregnes i årsregnskabet fra anskaffelsestidspunktet. Solgte eller afviklede virksomheder indregnes frem til afståelsestidspunktet.

Anvendt regnskabspraksis

Ved køb af virksomheder anvendes overtagelsesmetoden, sammenlægningsmetoden eller bogført værdi metoden, jf. beskrivelse ovenfor under Virksomhedssammenslutninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Værdipapirer og kapitalandele

Værdipapirer og kapitalandele, der er indregnet under omsætningsaktiver, måles til dagsværdi på balancedagen.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Egenkapital

Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode

Reserve for nettoopskrivning efter indre værdis metode omfatter nettoopskrivning af kapitalandele i tilknyttede virksomheder, associerede virksomheder og kapitalinteresser i forhold til kostpris.

Reserven kan elimineres ved underskud, realisation af kapitalandele eller ændring i regnskabsmæssige skøn.

Reserven kan ikke indregnes med et negativt beløb.

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

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 og for betalte acontoskatter.

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. Udskudt skat måles til nettorealisationsværdi.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser i de respektive lande, 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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter 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 låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
Bruttofortjeneste	495.986	351.322
2 Værdiregulering af investeringsejendomme	65.727	-53.269
3 Personaleomkostninger	-698.273	-554.272
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	-27.636	-2.303
Resultat før finansielle poster	-164.196	-258.522
Indtægter af kapitalinteresser	773.671	790.455
Andre finansielle indtægter	337.323	164.111
4 Øvrige finansielle omkostninger	-62.724	-64.093
Resultat før skat	884.074	631.951
Skat af årets resultat	-180.442	-172.000
Årets resultat	703.632	459.951
Forslag til resultatdisponering:		
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	150.000	0
Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	773.671	790.455
Udbytte for regnskabsåret	250.000	200.000
Disponeret fra overført resultat	-470.039	-530.504
Disponeret i alt	703.632	459.951

Balance 30. juni

Aktiver		
Note	<u>2022</u>	<u>2021</u>
Anlægsaktiver		
5 Andre anlæg, driftsmateriel og inventar	108.241	135.877
6 Investeringsejendomme	7.432.693	7.338.827
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>7.540.934</u>	<u>7.474.704</u>
7 Kapitalinteresser	3.146.378	2.372.707
8 Tilgodehavender hos kapitalinteresser	1.400.000	1.571.480
Finansielle anlægsaktiver i alt	<u>4.546.378</u>	<u>3.944.187</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>12.087.312</u>	<u>11.418.891</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	7.511	17.270
Tilgodehavende selskabsskat	0	17.361
Andre tilgodehavender	10.729	77.364
Tilgodehavender i alt	<u>18.240</u>	<u>111.995</u>
Andre værdipapirer og kapitalandele	1.916.865	1.680.842
Værdipapirer i alt	<u>1.916.865</u>	<u>1.680.842</u>
Likvide beholdninger	0	24.591
Omsætningsaktiver i alt	<u>1.935.105</u>	<u>1.817.428</u>
Aktiver i alt	<u>14.022.417</u>	<u>13.236.319</u>

Balance 30. juni

Passiver		<u>2022</u>	<u>2021</u>
Note			
Egenkapital			
9	Virksomhedskapital	125.000	125.000
10	Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode	2.596.378	1.822.707
11	Overført resultat	6.379.253	6.849.292
12	Foreslået udbytte for regnskabsåret	250.000	200.000
	Egenkapital i alt	<u>9.350.631</u>	<u>8.996.999</u>
Hensatte forpligtelser			
	Hensættelser til udskudt skat	273.000	172.000
	Hensatte forpligtelser i alt	<u>273.000</u>	<u>172.000</u>
Gældsforpligtelser			
13	Gæld til realkreditinstitutter	3.574.708	3.704.650
14	Deposita	150.450	132.075
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	<u>3.725.158</u>	<u>3.836.725</u>
	Kortfristet del af langfristet gæld	134.000	139.000
	Gæld til pengeinstitutter	430.480	0
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	15.000	15.000
	Selskabsskat	66.242	0
	Anden gæld	27.906	76.595
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	<u>673.628</u>	<u>230.595</u>
	Gældsforpligtelser i alt	<u>4.398.786</u>	<u>4.067.320</u>
	Passiver i alt	<u>14.022.417</u>	<u>13.236.319</u>
1	Usikkerhed ved indregning eller måling		
15	Oplysninger om dagsværdi		
16	Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
17	Eventualposter		

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er optaget i balancen til ca. 7,4 mio. kr., hvilket efter ledelsens vurdering er et udtryk for dagsværdien. Som omtalt i anvendt regnskabspraksis og i noten for investeringsejendomme, er de enkelte investeringsejendommers dagsværdi beregnet med udgangspunkt i ejendommenes driftsoverskud samt markedets afkastkrav til de pågældende ejendomme. Som anført i noten for investeringsejendomme er der anvendt et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 5,5 %, hvilket ledelsen vurderer svarer til markedsniveaue.

	<u>2021/22</u>	<u>2020/21</u>
2. Værdiregulering af investeringsejendomme		
Værdiregulering	65.727	-53.269
	<u>65.727</u>	<u>-53.269</u>
3. Personaleomkostninger		
Lønninger og gager	694.865	550.864
Andre omkostninger til social sikring	3.408	3.408
	<u>698.273</u>	<u>554.272</u>
Gennemsnitligt antal beskæftigede medarbejdere	<u>1</u>	<u>1</u>
4. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	62.724	64.093
	<u>62.724</u>	<u>64.093</u>

Noter

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
5. Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		
Kostpris 1. juli 2021	138.180	0
Tilgang i årets løb	<u>0</u>	<u>138.180</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>138.180</u>	<u>138.180</u>
Af- og nedskrivninger 1. juli 2021	-2.303	0
Årets afskrivninger	<u>-27.636</u>	<u>-2.303</u>
Af- og nedskrivninger 30. juni 2022	<u>-29.939</u>	<u>-2.303</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>108.241</u>	<u>135.877</u>
6. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2021	7.405.076	7.211.961
Tilgang i årets løb	<u>28.139</u>	<u>193.115</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>7.433.215</u>	<u>7.405.076</u>
Regulering til dagsværdi 1. juli 2021	-66.249	-12.980
Årets regulering til dagsværdi	<u>65.727</u>	<u>-53.269</u>
Regulering til dagsværdi 30. juni 2022	<u>-522</u>	<u>-66.249</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>7.432.693</u>	<u>7.338.827</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Investeringsejendommene består af et andelsboligbevis på en ejendom i Bramming samt lejligheder til bolig i Varde. Dagsværdien for investeringsejendommene til beboelse i Varde er fastsat ud fra den afkastbaserede model og et afkastkrav på 5,5%.

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

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Noter

6. Investeringsejendomme (fortsat)

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 604 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 9.351 t.kr. til 8.150 t.kr.

7. Kapitalinteresser

Kostpris 1. juli 2021	550.000	550.000
Kostpris 30. juni 2022	550.000	550.000
Opskrivninger 1. juli 2021	1.822.707	1.032.252
Årets resultat før afskrivninger på goodwill	773.671	790.455
Opskrivninger 30. juni 2022	2.596.378	1.822.707
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	3.146.378	2.372.707

Hovedtallene for virksomhederne ifølge de seneste godkendte årsrapporter

	Ejerandel	Egenkapital	Årets resultat
AOS Ejendomme P/S, Esbjerg	33,33 %	9.228.202	2.306.110
Komplementarselskabet AOS Ejendomme ApS, Esbjerg	33,33 %	210.975	14.926
		9.439.177	2.321.036

Noter

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
8. Tilgodehavender hos kapitalinteresser		
Kostpris 1. juli 2021	1.571.479	1.603.222
Afgang i årets løb	<u>-171.479</u>	<u>-31.742</u>
Kostpris 30. juni 2022	<u>1.400.000</u>	<u>1.571.480</u>
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2022	<u>1.400.000</u>	<u>1.571.480</u>
Der specificeres således:		
Tilgodehavende hos AOS Ejendomme P/S	<u>1.400.000</u>	<u>1.571.480</u>
	<u>1.400.000</u>	<u>1.571.480</u>
9. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2021	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
	<u>125.000</u>	<u>125.000</u>
10. Reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode		
Reserve for opskrivninger 1. juli 2021	1.822.707	1.032.252
Resultatandel	<u>773.671</u>	<u>790.455</u>
	<u>2.596.378</u>	<u>1.822.707</u>
11. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2021	6.849.292	7.379.796
Årets overførte overskud eller underskud	-470.039	-530.504
Ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	150.000	0
Udloddet ekstraordinært udbytte vedtaget i regnskabsåret	<u>-150.000</u>	<u>0</u>
	<u>6.379.253</u>	<u>6.849.292</u>
12. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. juli 2021	200.000	500.000
Udloddet udbytte	-200.000	-500.000
Udbytte for regnskabsåret	<u>250.000</u>	<u>200.000</u>
	<u>250.000</u>	<u>200.000</u>

Noter

	<u>30/6 2022</u>	<u>30/6 2021</u>
13. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.708.708	3.843.650
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-134.000</u>	<u>-139.000</u>
	<u>3.574.708</u>	<u>3.704.650</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>3.034.000</u>	<u>3.167.000</u>
14. Deposita		
Deposita i alt	<u>150.450</u>	<u>132.075</u>
15. Oplysninger om dagsværdi		Børsnoterede værdipapirer
Dagsværdi 30. juni 2022		<u>1.916.865</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen		<u>236.022</u>
Årets ændringer af dagsværdi indregnet på egenkapitalen		<u>0</u>
16. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.834 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 7.433 t.kr.		
17. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Kautionsforpligtelser:		
Selskabet har stillet solidarisk selvskyldberkaution for kapitalinteressers banklån. Bankgælden udgør pr. 30. juni 2022 i alt 206 t.kr.		
Selskabet har kautioneret for kapitalinteressers realkreditlån. Realkreditgælden udgør pr. 30. juni 2022 i alt 29.123 t.kr.		

Dette dokument er underskrevet af nedenstående parter, der med deres underskrift har bekræftet dokumentets indhold samt alle datoer i dokumentet.

This document is signed by the following parties with their signatures confirming the documents content and all dates in the document.

Søren Jonadab Sønderskov

Som Direktør NEM ID
PID: 9208-2002-2-806810752482
Tidspunkt for underskrift: 09-09-2022 kl.: 08:35:39
Underskrevet med NemID

Søren Jonadab Sønderskov

Som Dirigent NEM ID
PID: 9208-2002-2-806810752482
Tidspunkt for underskrift: 09-09-2022 kl.: 08:35:39
Underskrevet med NemID

Alexander Hardy Josef Müller Rasmuss...

Som Revisor NEM ID
RID: 1255072580640
Tidspunkt for underskrift: 09-09-2022 kl.: 09:22:35
Underskrevet med NemID

This document has esignatur Agreement-ID: 917f5ehKNkm248344676

This document is signed with esignatur. Embedded in the document is the original agreement document and a signed data object for each signatory. The signed data object contains a mathematical hash value calculated from the original agreement document, which secures that the signatures is related to precisely this document only. Prove for the originality and validity of signatures can always be lifted as legal evidence.

The document is locked for changes and all cryptographic signature certificates are embedded in this PDF. The signatures therefore comply with all public recommendations and laws for digital signatures. With esignatur's solution, it is ensured that all European laws are respected in relation to sensitive information and valid digital signatures. If you would like more information about digital documents signed with esignatur, please visit our website at www.esignatur.dk.