

Deloitte  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR nr. 33963556  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

Telefon 79 12 84 44  
Telefax 79 12 84 55  
www.deloitte.dk

**JSAÆ ApS**  
**CVR-nr. 31780772**  
**Nordre Dokkaj 1**  
**6700 Esbjerg**

**Årsrapport 2015/16**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 30.11.2016

**Dirigent**

---

Navn: Peter Møller

## Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015/16	9
Balance pr. 30.06.2016	10
Egenkapitalopgørelse for 2015/16	12
Noter	13

## **Virksomhedsoplysninger**

### **Virksomhed**

JSAÆ ApS  
Nordre Dokkaj 1  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 31780772  
Stiftet: 21.10.2008  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.07.2015 - 30.06.2016

### **Direktion**

Jeppe Droob  
Sisse Droob Knudsen  
Anders Droob

### **Revisor**

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 for JSAÆ ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 25.11.2016

### Direktion

Jeppé Droob

Sisse Droob Knudsen

Anders Droob

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejerne i JSAÆ ApS

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JSAÆ ApS for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisorerers etiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2015 - 30.06.2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 25.11.2016

#### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Kühl  
statsautoriseret revisor

Leon Vad Laxy Christensen  
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje aktier og anparter i andre selskaber samt at drive investerings- og finansieringsvirksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 5.905 t.kr., hvilket er tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2016/17. Selskabets moderselskab har afgivet en understøttelseserklæring frem til 31.12.2017.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## **Anvendt regnskabspraksis**

### **Regnskabsklasse**

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

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

### **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 eksterne omkostninger.

#### **Nettoomsætning**

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

#### **Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser**

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

## Anvendt regnskabspraksis

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### 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.

### Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter.

### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

### 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.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og alle dets danske dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Balancen

### Investeringsejendomme

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

Efter forsigtig indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.



## Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

### 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.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

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 nominel 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, der er reguleret for betalt acontoskat.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter bankindeståender.

### Udskudt skat

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

## **Anvendt regnskabspraksis**

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

### **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 kursværdi.

### **Andre finansielle forpligtelser**

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

## Resultatopgørelse for 2015/16

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>4.754.436</b>	<b>3.587.033</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		8.294.234	(25.078)
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>(3.196.482)</u>	<u>3.604.640</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>9.852.188</b>	<b>7.166.595</b>
Andre finansielle indtægter	1	0	2
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(2.235.977)</u>	<u>(3.121.708)</u>
<b>Resultat af ordinære aktiviteter før skat</b>		<b>7.616.211</b>	<b>4.044.889</b>
Skat af ordinært resultat	3	<u>(1.710.779)</u>	<u>(873.458)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>5.905.432</u></b>	<b><u>3.171.431</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>5.905.432</u>	<u>3.171.431</u>
		<b><u>5.905.432</u></b>	<b><u>3.171.431</u></b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Investeringsejendomme		114.500.000	106.037.700
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>114.500.000</b>	<b>106.037.700</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
<b>Finansielle anlægsaktiver</b>	5	<b>0</b>	<b>0</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>114.500.000</b>	<b>106.037.700</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		17.136	44.282
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	1.661.358
Andre tilgodehavender		58.392	2.602.892
Tilgodehavende selskabsskat		135.221	257.242
Periodeafgrænsningsposter		5.475	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>216.224</b>	<b>4.565.774</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>1.031.725</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>1.247.949</b>	<b>4.565.774</b>
<b>Aktiver</b>		<b>115.747.949</b>	<b>110.603.474</b>

**Balance pr. 30.06.2016**

	<u>Note</u>	<u>2015/16 kr.</u>	<u>2014/15 kr.</u>
Virksomhedskapital	6	300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		9.882.455	3.977.023
<b>Egenkapital</b>		<b>10.182.455</b>	<b>4.277.023</b>
Udskudt skat	7	2.976.700	1.130.700
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>2.976.700</b>	<b>1.130.700</b>
Gæld til realkreditinstitutter		55.047.844	51.851.360
Deposita		284.104	284.104
Anden gæld		5.000.000	6.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>60.331.948</b>	<b>58.135.464</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.000.000	1.000.000
Bankgæld		0	241.855
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.519	451.408
Gæld til tilknyttede virksomheder		40.898.447	42.422.905
Anden gæld		311.880	2.944.119
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>42.256.846</b>	<b>47.060.287</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>102.588.794</b>	<b>105.195.751</b>
<b>Passiver</b>		<b>115.747.949</b>	<b>110.603.474</b>
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

**Egenkapitalopgørelse for 2015/16**

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	300.000	3.977.023	4.277.023
Årets resultat	0	5.905.432	5.905.432
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>9.882.455</b>	<b>10.182.455</b>

## Noter

	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>1. Andre finansielle indtægter</b>		
Renteindtægter i øvrigt	0	2
	<u>0</u>	<u>2</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	644.142	358.661
Renteomkostninger i øvrigt	1.591.835	1.929.487
Øvrige finansielle omkostninger	0	833.560
	<u>2.235.977</u>	<u>3.121.708</u>
	<u>2015/16</u> kr.	<u>2014/15</u> kr.
<b>3. Skat af ordinært resultat</b>		
Aktuel skat	(135.221)	(257.242)
Ændring af udskudt skat	1.846.000	1.207.800
Effekt af ændrede skattesatser	0	(77.100)
	<u>1.710.779</u>	<u>873.458</u>
		<u>Investerings- ejendomme</u> kr.
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>		
Kostpris primo		106.062.778
Tilgange		168.066
<b>Kostpris ultimo</b>		<u>106.230.844</u>
Opskrivninger primo		(25.078)
Årets opskrivninger		8.294.234
<b>Opskrivninger ultimo</b>		<u>8.269.156</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>		<u>114.500.000</u>

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,25% pr. 30.06.2016. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 12.086 t.kr.

## Noter

	<b>Kapitalandele i associerede virksomheder kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	2.500.000
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>2.500.000</b>
Nedskrivninger primo	(2.500.000)
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b>(2.500.000)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>0</b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Retsform</b>	<b>Ejerandel %</b>	<b>Egenkapital kr.</b>	<b>Resultat kr.</b>
Associerede virksomheder:					
HKD Invest A/S under likvidation	Vejle	A/S	25,00	(24.473.447)	(10.418)

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	300	1.000,00	300.000
	<b>300</b>		<b>300.000</b>

	<b>2015/16 kr.</b>	<b>2014/15 kr.</b>	<b>2013/14 kr.</b>	<b>2012/13 kr.</b>	<b>2011/12 kr.</b>
<b>Bevægelser i virksomhedskapitalen</b>					
Virksomhedskapital primo	300.000	250.000	250.000	250.000	250.000
Kapitalforhøjelse	0	50.000	0	0	0
<b>Virksomhedskapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>300.000</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>	<b>250.000</b>



## Noter

	<b>2015/16</b>	<b>2014/15</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>7. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	3.127.600	578.400
Gældsforpligtelser	89.800	793.000
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(240.700)	(240.700)
	<b>2.976.700</b>	<b>1.130.700</b>

	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>	<b>Restgæld efter</b>
	<b>12 måneder</b>	<b>12 måneder</b>	<b>12 måneder</b>	<b>5 år</b>
	<b>2014/15</b>	<b>2015/16</b>	<b>2015/16</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	55.047.844	55.456.000
Deposita	0	0	284.104	0
Anden gæld	1.000.000	1.000.000	5.000.000	1.000.000
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>60.331.948</b>	<b>56.456.000</b>

## 9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 1. september 1987, Esbjerg ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

## 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 114.500 t.kr.