

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

**Årsrapport 01.07.2016 -  
30.06.2017**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.11.2017

**Dirigent**

---

Navn: Peter Møller

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2016/17	6
Balance pr. 30.06.2017	7
Egenkapitalopgørelse for 2016/17	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

## Virksomhedsoplysninger

### Virksomhed

JSAÆ ApS  
Nordre Dokkaj 1  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 31780772  
Stiftet: 21.10.2008  
Hjemsted: Registreret i Esbjerg  
Regnskabsår: 01.07.2016 - 30.06.2017

### Direktion

Jeppe Droob  
Sisse Droob Knudsen  
Anders Droob

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg  
Kundeansvarlig partner: Jørn Jepsen

## Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 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. 30.06.2017 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 16.11.2017

### Direktion

Jeppe 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 01.07.2016 - 30.06.2017. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse, noter samt anvendt regnskabspraksis, 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 for 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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.

#### Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2016 - 30.06.2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

#### 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.

## Den uafhængige revisors erklæringer

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 16.11.2017

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr.: 33963556

Leon Vad Laxy Christensen

statsautoriseret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabet formål er at eje aktier og anpartar i andre selskaber samt at drive investerings- og finansieringsvirksomhed.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 2.183 t. kr., hvilket er tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2017/18. Selskabets moderselskab har afgivet en understøttelseserklæring frem til 31.12.2018.

### Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder de enkelte ejendommers budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav, jf. omtalen heraf i beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis. Afkastkravene er fastsat, så de vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene, jf. omtale heraf i regnskabets note 4.

### Begivenheder efter balancedagen

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

## Resultatopgørelse for 2016/17

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>5.157.804</b>	<b>4.754.436</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	8.294.234
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>0</u>	<u>(3.196.482)</u>
<b>Driftsresultat</b>		<b>5.157.804</b>	<b>9.852.188</b>
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder	1	12.559	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(2.337.009)</u>	<u>(2.235.977)</u>
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.833.354</b>	<b>7.616.211</b>
Skat af årets resultat	3	<u>(649.951)</u>	<u>(1.710.779)</u>
<b>Årets resultat</b>		<b><u>2.183.403</u></b>	<b><u>5.905.432</u></b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		<u>2.183.403</u>	<u>5.905.432</u>
		<b><u>2.183.403</u></b>	<b><u>5.905.432</u></b>



## Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		114.500.000	114.500.000
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	4	<b>114.500.000</b>	<b>114.500.000</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>114.500.000</b>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		0	17.136
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		41.222	0
Andre tilgodehavender		182.027	58.392
Tilgodehavende sambeskatningsbidrag		137.348	135.221
Periodeafgrænsningsposter		0	5.475
<b>Tilgodehavender</b>		<b>360.597</b>	<b>216.224</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>3.793.262</b>	<b>1.031.725</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>4.153.859</b>	<b>1.247.949</b>
<b>Aktiver</b>		<b>118.653.859</b>	<b>115.747.949</b>

## Balance pr. 30.06.2017

	<u>Note</u>	<u>2016/17</u> <u>kr.</u>	<u>2015/16</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital		300.000	300.000
Overført overskud eller underskud		12.065.858	9.882.455
<b>Egenkapital</b>		<b>12.365.858</b>	<b>10.182.455</b>
Udskudt skat	6	3.670.000	2.976.700
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.670.000</b>	<b>2.976.700</b>
Gæld til realkreditinstitutter		55.062.961	55.047.844
Deposita		284.104	284.104
Anden gæld		4.000.000	5.000.000
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	7	<b>59.347.065</b>	<b>60.331.948</b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	7	1.000.000	1.000.000
Leverandører af varer og tjenesteydelser		46.899	46.519
Gæld til tilknyttede virksomheder		41.628.752	40.898.447
Anden gæld		595.285	311.880
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>43.270.936</b>	<b>42.256.846</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>102.618.001</b>	<b>102.588.794</b>
<b>Passiver</b>		<b>118.653.859</b>	<b>115.747.949</b>
Eventualforpligtelser	8		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	9		

## Egenkapitaloppgørelse for 2016/17

	<b>Virksomheds- kapital kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Egenkapital primo	300.000	9.882.455	10.182.455
Årets resultat	0	2.183.403	2.183.403
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>300.000</b>	<b>12.065.858</b>	<b>12.365.858</b>

## Noter

### 1. Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder

Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder omfatter provenu ved likvidation af det associerede selskab HKD Invest ApS.

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>2. Andre finansielle omkostninger</b>		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	730.305	644.142
Renteomkostninger i øvrigt	1.606.704	1.591.835
	<b>2.337.009</b>	<b>2.235.977</b>

	<b>2016/17</b>	<b>2015/16</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>3. Skat af årets resultat</b>		
Aktuel skat	0	(135.221)
Ændring af udskudt skat	693.300	1.846.000
Refusion i sambeskatning	(43.349)	0
	<b>649.951</b>	<b>1.710.779</b>

	<b>Investe- rings- ejendomme</b>
	<b>kr.</b>
<b>4. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	106.230.844
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>106.230.844</b>
Opskrivninger primo	8.269.156
<b>Opskrivninger ultimo</b>	<b>8.269.156</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>114.500.000</b>

Selskabets investeringsejendom er en retailejendom på 2.141 m<sup>2</sup> beliggende i København City. Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Ejendommen er 100% udlejet med et årligt normaliseret driftsafkast på 4.854 t. kr.

Der er indgået lejekontrakt med den primære lejer i ejendomme med en resterende uopsigelig lejeperiode på 12 år.

## Noter

Det er herudover forudsat, at der i 2017/18 skal afholdes 200 t. kr. til renovering af ejendommen for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravene. Afkastkravet udgør 4,25% pr. 30.06.2017 (4,25% pr. 30.06.2016). En forøgelse af afkastkravet med 0,5%- point vil reducere dagsværdien med 12,1 mio. kr. Ejendommen er værdiansat til 53 t. kr. pr. m2.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdien.

	<b>Kapital- andele i associerede virk- somheder kr.</b>
<b>5. Finansielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	2.500.000
Afgange	<u>(2.500.000)</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
Nedskrivninger primo	(2.500.000)
Tilbageførsel ved afgange	<u>2.500.000</u>
<b>Nedskrivninger ultimo</b>	<b><u>0</u></b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b><u>0</u></b>

	<b>Hjemsted</b>	<b>Rets- form</b>	<b>Ejer- andel %</b>
Kapitalandele i associerede virksomheder omfatter:			
HKD Invest A/S - Likvideret	Vejle	A/S	25,0

	<b>2016/17 kr.</b>	<b>2015/16 kr.</b>
<b>6. Udskudt skat</b>		
Materielle anlægsaktiver	3.825.000	3.127.600
Gældsforpligtelser	86.000	89.800
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	<u>(241.000)</u>	<u>(240.700)</u>
	<b><u>3.670.000</u></b>	<b><u>2.976.700</u></b>

## Noter

	<b>Forfald inden for 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Forfald inden for 12 måneder 2015/16 kr.</b>	<b>Forfald efter 12 måneder 2016/17 kr.</b>	<b>Restgæld efter 5 år kr.</b>
<b>7. Langfristede gældsforpligtelser</b>				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	55.062.961	55.456.000
Deposita	0	0	284.104	0
Anden gæld	1.000.000	1.000.000	4.000.000	0
	<b>1.000.000</b>	<b>1.000.000</b>	<b>59.347.065</b>	<b>55.456.000</b>

### 8. 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 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

### 9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 114.500 t. 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 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 nettoomsætning, ejendomsomkostninger og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

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

Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til dagsværdien af det fastsatte vederlag.

#### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

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

#### Andre eksterne omkostninger

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

## Anvendt regnskabspraksis

### 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.

### 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 omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser mv.

### 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 datterselskaber. 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 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.

Regnskabsårets regulering af ejendommens 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. Eventuelle tilgodehaver hos disse virksomheder nedskrives til nettorealiseringsværdi ud fra en konkret vurdering. Såfremt



## Anvendt regnskabspraksis

modervirksomheden har en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser, og det er sandsynligt, at denne forpligtelse vil blive aktualiseret, indregnes en hensat forpligtelse målt til nutidsværdien af de omkostninger, det skønnes nødvendigt at afholde for at afvikle forpligtelsen.

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 opgjørt 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.

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 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 nominel værdi.