martinsen
Rådgivning & Revision

AOS Ejendomme P/S

Marsvænget 90, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for

2019/20

CVR-nr. 39 17 97 09

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. september 2020.

Søren Jonadab Sønderskov
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side	
	Påtegninger
1	Ledelsespåtegning
2	Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang
	Ledelsesberetning
4	Selskabsoplysninger
5	Ledelsesberetning
	Årsregnskab 1. juli 2019 - 30. juni 2020
6	Anvendt regnskabspraksis
8	Resultatopgørelse
9	Balance
11	Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2019/20 for AOS Ejendomme P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2020 samt af re sultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 25. september 2020

Direktion

Søren Jonadab Sønderskov

Bestyrelse

Ove Mortensen	Allan Jensen	Søren Jonadab Sønderskov

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i AOS Ejendomme P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AOS Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020, 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 2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2019 - 30. juni 2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers 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 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 25. september 2020

Martinsen
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne24721

Selskabsoplysninger

Selskabet	AOS Ejendomme P/S Marsvænget 90 6710 Esbjerg V	
	CVR-nr.:	39 17 97 09
	Regnskabsår:	1. juli 2019 - 30. juni 2020
Bestyrelse	Ove Mortensen Allan Jensen Søren Jonadab Sønderskov	
Direktion	Søren Jonadab Sønderskov	
Komplementar	Komplementarselskabet AOS Ejendomme ApS	
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N	

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive udlejningsejendomme samt ethvert hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet formål.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er optaget i balancen til ca. 45,8 mio. kr., hvilket efter ledelsens vurdering er et udtryk for dagsværdien. Som omtalt i anvendt regnskabspraksis og i noten for investeringsejendomme, er de enkelte investeringsejendommes 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 6,57%, hvilket ledelsen vurderer svarer til markedsniveauet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 2.389.548 kr. mod 1.558.861 kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 1.754.351 kr. mod 1.214.030 kr. sidste år.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AOS Ejendomme P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling, arbejde udført for egen regning og opført under aktiver, andre driftsindtægter samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

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

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Balancen

Investeringsejendomme

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

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsejendomme 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 ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

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".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, som er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

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.

Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

Note		2019/20	2018/19
	Bruttofortjeneste	**2.389.548**	**1.558.861**
	Værdiregulering af investeringsejendomme	59.437	169.177
	Resultat før finansielle poster	**2.448.985**	**1.728.038**
2	Øvrige finansielle omkostninger	-694.634	-514.008
	Årets resultat	**1.754.351**	**1.214.030**
	Forslag til resultatdisponering:		
	Overføres til overført resultat	1.754.351	1.214.030
	Disponeret i alt	**1.754.351**	**1.214.030**

Balance 30. juni

Note	Aktiver	2020	2019
	Anlægsaktiver		
3	Investeringsejendomme	45.800.000	36.346.461
	Materielle anlægsaktiver i alt	45.800.000	36.346.461
	Anlægsaktiver i alt	**45.800.000**	**36.346.461**
	Omsætningsaktiver		
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	49.764	7.941
	Andre tilgodehavender	30.935	0
	Periodeafgrænsningsposter	0	37.342
	Tilgodehavender i alt	80.699	45.283
	Likvide beholdninger	86.585	17.571
	Omsætningsaktiver i alt	**167.284**	**62.854**
	Aktiver i alt	**45.967.284**	**36.409.315**

Balance 30. juni

Note	Passiver	2020	2019
	Egenkapital		
4	Virksomhedskapital	750.000	750.000
5	Overført resultat	3.815.610	2.061.259
	Egenkapital i alt	**4.565.610**	**2.811.259**
	Gældsforpligtelser		
6	Gæld til realkreditinstitutter	30.087.065	17.726.530
	Deposita	919.812	798.260
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	31.006.877	18.524.790
	Kortfristet del af langfristet gæld	1.189.128	721.759
	Gæld til pengeinstitutter	0	6.175.864
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	93.306	250.161
	Anden gæld	9.112.363	7.925.482
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	10.394.797	15.073.266
	Gældsforpligtelser i alt	**41.401.674**	**33.598.056**
	Passiver i alt	**45.967.284**	**36.409.315**

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er optaget i balancen til ca. 45,8 mio. kr., hvilket efter ledelsens vurdering er et udtryk for dagsværdien. Som omtalt i anvendt regnskabspraksis og i noten for investeringsejendomme, er de enkelte investeringsejendommes 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 6,57 %, hvilket ledelsen vurderer svarer til markedsniveauet.

	2019/20	2018/19
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	694.634	514.008
	694.634	**514.008**

	30/6 2020	30/6 2019
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2019	36.177.284	12.789.507
Tilgang i årets løb	9.394.102	23.387.777
Kostpris 30. juni 2020	**45.571.386**	**36.177.284**
Regulering til dagsværdi 1. juli 2019	169.177	0
Årets værdiregulering	59.437	169.177
Regulering til dagsværdi 30. juni 2020	**228.614**	**169.177**
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2020	**45.800.000**	**36.346.461**

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.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,57
Højeste afkastprocent	9,00
Laveste afkastprocent	5,00

	30/6 2020	30/6 2019
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2019	750.000	750.000
	750.000	**750.000**
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2019	2.061.259	847.229
Årets overførte overskud eller underskud	1.754.351	1.214.030
	3.815.610	**2.061.259**
6. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	31.276.193	18.448.289
Heraf forfalder inden for 1 år	-1.189.128	-721.759
	30.087.065	**17.726.530**
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	25.374.365	14.879.910

7. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 31.276 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 42.900 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 683 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2020 udgør 8.300 t.kr.