

## **JAS.D. Ejendomme ApS**

Kongensgade 18, 1.

6700 Esbjerg

CVR-nr. 39547678

## **Årsrapport 01.07.2017 - 30.06.2018**

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 24.10.2018

### **Dirigent**

---

Navn: Peter Møller

## Indholdsfortegnelse

	<b><u>Side</u></b>
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

JAS.D. Ejendomme ApS  
Kongensgade 18, 1.  
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 39547678  
Stiftet: 04.05.2018  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.07.2017 - 30.06.2018

### Direktion

Peter Møller  
Sisse Knudsen  
Jeppe Droob  
Anders Droob

### Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postbox 200  
6701 Esbjerg

## Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018 for JAS.D. Ejendomme 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. 30.06.2018 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2017 - 30.06.2018.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24.10.2018

### Direktion

Peter Møller

Sisse Knudsen

Jeppe Droob

Anders Droob

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i JAS.D. Ejendomme ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JAS.D. Ejendomme 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 24.10.2018

## Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

Leon Vad Laxy Christensen

statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne33729

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

Selskabets formål er ejendomsdrift.

### Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har i året opnået det forventede resultat.

Selskabet er stiftet den 4. maj 2018, med regnskabsmæssig virkning fra 1. juli 2017 ved en spaltning af Amagertorv 18-20 ApS og KTD Ejendomsselskab ApS.

### 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 regnskabsnote 5.

### 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>
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>1.768.156</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		444.222
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.212.378</b>
Andre finansielle indtægter	2	3.797
Andre finansielle omkostninger	3	(6.082)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.210.093</b>
Skat af årets resultat	4	(632.677)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.577.416</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat		1.577.416
		<b>1.577.416</b>



**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		42.040.289
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	5	<b><u>42.040.289</u></b>
 <b>Anlægsaktiver</b>		 <b><u>42.040.289</u></b>
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.226.724
Andre tilgodehavender		49.289
<b>Tilgodehavender</b>		<b><u>1.276.013</u></b>
 <b>Likvide beholdninger</b>		 <b><u>199.000</u></b>
 <b>Omsætningsaktiver</b>		 <b><u>1.475.013</u></b>
 <b>Aktiver</b>		 <b><u>43.515.302</u></b>

**Balance pr. 30.06.2018**

	<u>Note</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	51.000
Overført overskud eller underskud		<u>38.183.052</u>
<b>Egenkapital</b>		<b><u>38.234.052</u></b>
Udskudt skat	7	<u>2.982.000</u>
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b><u>2.982.000</u></b>
Gæld til realkreditinstitutter		1.539.754
Anden gæld		<u>168.978</u>
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b><u>1.708.732</u></b>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	332.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		235.677
Anden gæld		<u>22.841</u>
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b><u>590.518</u></b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b><u>2.299.250</u></b>
<b>Passiver</b>		<b><u>43.515.302</u></b>
Personaleomkostninger	1	
Eventualforpligtelser	9	
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10	

**Egenkapitalopgørelse for 2017/18**

	<b>Virksom- hedskapital kr.</b>	<b>Overkurs ved emission kr.</b>	<b>Overført overskud eller underskud kr.</b>	<b>I alt kr.</b>
Indskudt ved stiftelse	50.000	30.289.636	0	30.339.636
Kapitalforhøjelse	1.000	6.316.000	0	6.317.000
Overført fra overkurs	0	(36.605.636)	36.605.636	0
Årets resultat	0	0	1.577.416	1.577.416
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>51.000</b>	<b>0</b>	<b>38.183.052</b>	<b>38.234.052</b>

## Noter

	<u>2017/18</u>
<b>1. Personaleomkostninger</b>	
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>
	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>
<b>2. Andre finansielle indtægter</b>	
Renteindtægter i øvrigt	430
Øvrige finansielle indtægter	3.367
	<u>3.797</u>
	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>
<b>3. Andre finansielle omkostninger</b>	
Renteomkostninger i øvrigt	6.082
	<u>6.082</u>
	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>
<b>4. Skat af årets resultat</b>	
Aktuel skat	235.677
Ændring af udskudt skat	397.000
	<u>632.677</u>
	<u>Investe-</u>
	<u>rings-</u>
	<u>ejendomme</u>
	<u>kr.</u>
<b>5. Materielle anlægsaktiver</b>	
Kostpris primo	37.237.484
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>37.237.484</u>
Dagsværdireguleringer primo	4.358.583
Årets dagsværdireguleringer	444.222
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<u>4.802.805</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<u>42.040.289</u>

## Noter

Selskabet har 3 investeringsejendomme beliggende i Esbjerg.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model.

Herudover ejer selskabet 2 grunde i Esbjerg, som er indregnet til kostpris på 2,2 mio.kr.

Ejendom 1 i Esbjerg er en retailejendom på 267 m<sup>2</sup>

Ejendom 2 i Esbjerg er en blandet retailejendom på 737 m<sup>2</sup> og boligejendom på 700 m<sup>2</sup>

Ejendom 3 i Esbjerg er en retailejendom på 405 m<sup>2</sup>

Ejendommene er 100% udlejet med et årligt normaliseret driftsafkast på 2.816 t. kr.

Der er indgået lejekontrakter med de primære lejere i ejendommene med en uopsigelig lejeperiode på gennemsnitligt 6 mdr. for erhverv og 3 måneder for beboelse. En enkelt lejer er derudover uopsigelig indtil 2022.

Det er herudover forudsat, at der gennemsnitligt skal afholdes 70 t. kr. til reovering af ejendommene for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravene. Afkastkravet udgør imellem 7%-7,5% pr. 30.06.2018 (imod 7%-7,5% pr. 30.06.2017) for ejendommene i Esbjerg. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 3,2 mio. kr. Ejendommene i Esbjerg er i gennemsnit værdiansat til 20 t. kr. pr. m<sup>2</sup>

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

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominal værdi kr.</b>
<b>6. Virksomhedskapital</b>			
Ordinære anparter	51.000	1	51.000
	<b>51.000</b>		<b>51.000</b>

## Noter

	<b>2017/18</b>
	<b>kr.</b>
<b>7. Udskudt skat</b>	
Materielle anlægsaktiver	2.982.000
	<b>2.982.000</b>
<b>Bevægelser i året</b>	
Udskudt skat ved stiftelse	2.585.000
Indregnet i resultatopgørelsen	397.000
<b>Ultimo</b>	<b>2.982.000</b>

	<b>Forfald inden</b>	<b>Forfald efter</b>	<b>Restgæld efter</b>
	<b>for 12</b>	<b>12 måneder</b>	<b>5 år</b>
	<b>måneder</b>	<b>12 måneder</b>	<b>5 år</b>
	<b>2017/18</b>	<b>2017/18</b>	<b>5 år</b>
	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>	<b>kr.</b>
<b>8. Langfristede gældsforpligtelser</b>			
Gæld til realkreditinstitutter	332.000	1.539.754	391.570
Anden gæld	0	168.978	0
	<b>332.000</b>	<b>1.708.732</b>	<b>391.570</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 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. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

### 10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.605 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.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning og eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Nettoomsætning består af årets optjente huslejeindtægter.

#### 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.

#### 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 mv.

#### Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger 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. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## Anvendt regnskabspraksis

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommenes 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 ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

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

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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 henholdsvis den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv og afvikling af den enkelte forpligtelse. Der indregnes dog ikke udskudt skat af ikke-skattemæssigt afskrivningsberettiget goodwill og midlertidige forskelle opstået på anskaffelsestidspunktet, som ikke er opstået ved en virksomhedssammenslutning, og som ikke har effekt på det regnskabsmæssige resultat eller den skattepligtige indkomst.

#### 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.

#### Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat. Ved skattemæssige



## Anvendt regnskabspraksis

underskud indregnes kun tilgodehavende sambeskatningsbidrag, hvis underskuddet forventes udnyttet i sambeskatningen.