

JAS.D. Ejendomme ApS

Kongensgade 18, 1.

6700 Esbjerg

CVR-nr. 39547678

Årsrapport 01.07.2018 - 30.06.2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 22.10.2019

Dirigent

Navn: Peter Møller

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2018/19	6
Balance pr. 30.06.2019	7
Egenkapitalopgørelse for 2018/19	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: 01.07.2018 - 30.06.2019

Direktion

Sisse Droob Knudsen
Peter Møller
Anders Droob
Jeppe Droob

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Dokken 8
Postbox 200
6701 Esbjerg

Ledespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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. 30.06.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 22.10.2019

Direktion

Sisse Droob Knudsen

Peter Møller

Anders Droob

Jeppe 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 01.07.2018 - 30.06.2019, 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. 30.06.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2018 - 30.06.2019 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 22.10.2019

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.

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 regnskabs note 5.

Begivenheder efter balancedagen

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

Resultatopgørelse for 2018/19

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Bruttofortjeneste		2.871.221	1.768.156
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		<u>1.900.000</u>	<u>444.222</u>
Driftsresultat		4.771.221	2.212.378
Andre finansielle indtægter	2	3.610	3.797
Andre finansielle omkostninger	3	<u>(5.743)</u>	<u>(6.082)</u>
Resultat før skat		4.769.088	2.210.093
Skat af årets resultat	4	<u>(1.049.394)</u>	<u>(632.677)</u>
Årets resultat		<u>3.719.694</u>	<u>1.577.416</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.719.694</u>	<u>1.577.416</u>
		<u>3.719.694</u>	<u>1.577.416</u>

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Investeringsejendomme		43.940.289	42.040.289
Materielle anlægsaktiver	5	43.940.289	42.040.289
 Anlægsaktiver		 43.940.289	 42.040.289
 Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		 0	 1.226.724
Andre tilgodehavender		247.098	49.289
Tilgodehavender		247.098	1.276.013
 Likvide beholdninger		 3.910.556	 199.000
 Omsætningsaktiver		 4.157.654	 1.475.013
 Aktiver		 48.097.943	 43.515.302

Balance pr. 30.06.2019

	<u>Note</u>	<u>2018/19</u> <u>kr.</u>	<u>2017/18</u> <u>kr.</u>
Virksomhedskapital	6	51.000	51.000
Overført overskud eller underskud		<u>41.902.746</u>	<u>38.183.052</u>
Egenkapital		<u>41.953.746</u>	<u>38.234.052</u>
Udskudt skat	7	<u>3.553.000</u>	<u>2.982.000</u>
Hensatte forpligtelser		<u>3.553.000</u>	<u>2.982.000</u>
Gæld til realkreditinstitutter		1.202.414	1.539.754
Anden gæld		<u>168.978</u>	<u>168.978</u>
Langfristede gældsforpligtelser	8	<u>1.371.392</u>	<u>1.708.732</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	334.000	332.000
Skyldige sambeskatningsbidrag		478.394	235.677
Anden gæld		<u>407.411</u>	<u>22.841</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>1.219.805</u>	<u>590.518</u>
Gældsforpligtelser		<u>2.591.197</u>	<u>2.299.250</u>
Passiver		<u>48.097.943</u>	<u>43.515.302</u>
Personaleomkostninger	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2018/19

	Virksom- hedskapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	51.000	38.183.052	38.234.052
Årets resultat	0	3.719.694	3.719.694
Egenkapital ultimo	51.000	41.902.746	41.953.746

Noter

	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
1. Personaleomkostninger		
Gennemsnitligt antal fuldtidsansatte medarbejdere	<u>0</u>	<u>0</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
2. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	296	430
Øvrige finansielle indtægter	<u>3.314</u>	<u>3.367</u>
	<u>3.610</u>	<u>3.797</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
3. Andre finansielle omkostninger		
Renteomkostninger i øvrigt	<u>5.743</u>	<u>6.082</u>
	<u>5.743</u>	<u>6.082</u>
	<u>2018/19</u>	<u>2017/18</u>
	<u>kr.</u>	<u>kr.</u>
4. Skat af årets resultat		
Aktuel skat	478.394	235.677
Ændring af udskudt skat	<u>571.000</u>	<u>397.000</u>
	<u>1.049.394</u>	<u>632.677</u>
		<u>Investe- rings- ejendomme kr.</u>
5. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		<u>37.237.484</u>
Kostpris ultimo		<u>37.237.484</u>
Dagsværdireguleringer primo		4.802.805
Årets dagsværdireguleringer		<u>1.900.000</u>
Dagsværdireguleringer ultimo		<u>6.702.805</u>
Regnskabsmæssig værdi ultimo		<u>43.940.289</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 m²

Ejendom 2 i Esbjerg er en blandet retailejendom på 737 m² og boligejendom på 700 m²

Ejendom 3 i Esbjerg er en retailejendom på 405 m²

Ejendommene er 100% udlejet med et årligt normaliseret driftsafkast på 2.923 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 96 t. kr. til reovering af ejendommene for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravene. Afkastkravet udgør 7% pr. 30.06.2019 (imod 7%-7,5% pr. 30.06.2018) for ejendommene i Esbjerg. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 2,8 mio. kr. Ejendommene i Esbjerg er i gennemsnit værdiansat til 21 t. kr. pr. m²

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

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominal værdi kr.
6. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	51.000	1	51.000
	51.000		51.000

Noter

	<u>2018/19</u> kr.	<u>2017/18</u> kr.
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	3.553.000	2.982.000
	<u>3.553.000</u>	<u>2.982.000</u>
Bevægelser i året		
Primo	2.982.000	
Indregnet i resultatopgørelsen	571.000	
Ultimo	<u>3.553.000</u>	

	<u>Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.</u>	<u>Forfald inden for 12 måneder 2017/18 kr.</u>	<u>Forfald efter 12 måneder 2018/19 kr.</u>	<u>Restgæld efter 5 år kr.</u>
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til				
realkreditinstitutter	334.000	332.000	1.202.414	129.447
Anden gæld	0	0	168.978	0
	<u>334.000</u>	<u>332.000</u>	<u>1.371.392</u>	<u>129.447</u>

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 1. september 1987, Esbjerg ApS som administrationsselskab. 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 administrationsselskabets årsregnskab.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 34.515 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.