



## JAS.D. Ejendomme ApS

Kongensgade 18, 1.  
6700 Esbjerg  
CVR-nr. 39547678

## Årsrapport 01.07.2019 - 30.06.2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
12.11.2020

---

**Leon Vad Laxy Christensen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019/20	7
Balance pr. 30.06.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2019/20	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	14

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

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

CVR-nr.: 39547678  
Hjemsted: Esbjerg  
Regnskabsår: 01.07.2019 - 30.06.2020

## Direktion

Anders Droob  
Sisse Droob Knudsen  
Jeppe Droob

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Dokken 8  
Postboks 200  
6701 Esbjerg

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 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. 30.06.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 12.11.2020

## Direktion

**Anders Droob**

**Sisse Droob Knudsen**

**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 01.07.2019 - 30.06.2020, 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. 30.06.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2019 - 30.06.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske 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.

### **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 12.11.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **John Lindvig Christiansen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne26846

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsdrift.

## Beskrivelse af væsentlige ændringer 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 den enkelte ejendom på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens 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. omtalen i note 5, idet mængden af sammenlignelige handler i området er begrænset.

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi, og årets værdiregulering indgår i resultatopgørelsen. Den foretagne måling har netto resulteret i en værdiregulering i 2019/20 på 0 t.kr., sammenlignet med en positiv regulering på 1,9 mio.kr. i 2018/19.

Investeringsejendommene er samlet værdiansat til 43.940 t.kr. pr. 30.06.2020. Det anvendte afkastkrav ved værdiansættelsen udgør 7,00%, hvilket er uændret i forhold til 30.06.2019. Fastholdelse af det anvendte afkastkrav skal ses i lyset af den generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet. Det er dog fortsat ledelsens opfattelse, at værdiansættelsen i lighed med tidligere år er forsigtig.

Den beregnede afkastbaserede dagsværdi vurderes ifølge den anvendte regnskabspraksis efterfølgende individuelt, og der foretages nedskrivning på ejendomme, hvor markedsværdien vurderes lavere end den beregnede dagsværdi. Der er ikke foretaget nedskrivninger pr. 30.06.2020.

## Begivenheder efter balancedagen

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

# Resultatopgørelse for 2019/20

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>2.757.716</b>	<b>2.871.221</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		0	1.900.000
<b>Driftsresultat</b>		<b>2.757.716</b>	<b>4.771.221</b>
Andre finansielle indtægter	2	10.714	3.610
Andre finansielle omkostninger	3	(16.456)	(5.743)
<b>Resultat før skat</b>		<b>2.751.974</b>	<b>4.769.088</b>
Skat af årets resultat	4	(605.620)	(1.049.394)
<b>Årets resultat</b>		<b>2.146.354</b>	<b>3.719.694</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Ordinært udbytte for regnskabsåret		5.000.000	0
Overført resultat		(2.853.646)	3.719.694
<b>Resultatdisponering</b>		<b>2.146.354</b>	<b>3.719.694</b>



# Balance pr. 30.06.2020

## Aktiver

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Investeringsejendomme		43.940.289	43.940.289
<b>Materielle aktiver</b>	5	<b>43.940.289</b>	<b>43.940.289</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>43.940.289</b>	<b>43.940.289</b>
Andre tilgodehavender		10.166.604	247.098
<b>Tilgodehavender</b>		<b>10.166.604</b>	<b>247.098</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>891.704</b>	<b>3.910.556</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>11.058.308</b>	<b>4.157.654</b>
<b>Aktiver</b>		<b>54.998.597</b>	<b>48.097.943</b>

**Passiver**

	Note	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Virksomhedskapital	6	51.000	51.000
Overført overskud eller underskud		39.049.100	41.902.746
Forslag til udbytte for regnskabsåret		5.000.000	0
<b>Egenkapital</b>		<b>44.100.100</b>	<b>41.953.746</b>
Udskudt skat	7	3.706.000	3.553.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>3.706.000</b>	<b>3.553.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		916.100	1.202.414
Anden gæld		139.768	168.978
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	8	<b>1.055.868</b>	<b>1.371.392</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	276.000	334.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		5.000.000	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		452.620	478.394
Anden gæld		408.009	407.411
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>6.136.629</b>	<b>1.219.805</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.192.497</b>	<b>2.591.197</b>
<b>Passiver</b>		<b>54.998.597</b>	<b>48.097.943</b>
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

# Egenkapitalopgørelse for 2019/20

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	Forslag til udbytte for regnskabsåret kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	51.000	41.902.746	0	41.953.746
Årets resultat	0	(2.853.646)	5.000.000	2.146.354
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>51.000</b>	<b>39.049.100</b>	<b>5.000.000</b>	<b>44.100.100</b>

# Noter

## 1 Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder ejendommens budgetterede nettoindtjening samt fastsatte afkastkrav. Afkastkravet er fastsat, så det vurderes at afspejle markedets generelle tilstand i priserne på ejendomsmarkedet. Der er usikkerhed forbundet med fastsættelsen af afkastkravene jf. omtale heraf i note 5.

## 2 Andre finansielle indtægter

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Renteindtægter i øvrigt	771	296
Øvrige finansielle indtægter	9.943	3.314
	<b>10.714</b>	<b>3.610</b>

## 3 Andre finansielle omkostninger

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	16.456	5.743
	<b>16.456</b>	<b>5.743</b>

## 4 Skat af årets resultat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Aktuel skat	452.620	478.394
Ændring af udskudt skat	153.000	571.000
	<b>605.620</b>	<b>1.049.394</b>

## 5 Materielle aktiver

	<b>Investerings- ejendomme kr.</b>
Kostpris primo	37.237.484
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>37.237.484</b>
Dagsværdireguleringer primo	6.702.805
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>6.702.805</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>43.940.289</b>

Selskabet har 3 investeringsejendomme beliggende i Esbjerg.

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

Herunder 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 75% udlejet med et normaliseret driftsafkast på 2,8 mio. kr.

Der er indgået lejekontrakter med de primære lejere i ejendommene med en uopsigelig lejeperiode på 3-6 mdr. for erhverv og 3 måneder for beboelse.

Det er herudover forudsat, at der gennemsnitligt skal afholdes 90 t.kr. til renovering af ejendommene for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravene. Afkastkravet udgør 7% pr. 30.06.2020 (imod 7% pr. 30.06.2019) 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. m<sup>2</sup>.

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

## 6 Virksomhedskapital

	<b>Antal</b>	<b>Pålydende værdi kr.</b>	<b>Nominel værdi kr.</b>
Ordinære anparter	51.000	1	51.000
	<b>51.000</b>		<b>51.000</b>

## 7 Udskudt skat

	2019/20 kr.	2018/19 kr.
Materielle aktiver	3.706.000	3.553.000
<b>Udskudt skat i alt</b>	<b>3.706.000</b>	<b>3.553.000</b>

<b>Bevægelser i året</b>	<b>2019/20 kr.</b>	<b>2018/19 kr.</b>
Primo	3.553.000	2.982.000
Indregnet i resultatopgørelsen	153.000	571.000
<b>Ultimo</b>	<b>3.706.000</b>	<b>3.553.000</b>

## 8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019/20 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018/19 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019/20 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	276.000	334.000	916.100
Anden gæld	0	0	139.768
	<b>276.000</b>	<b>334.000</b>	<b>1.055.868</b>

## 9 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JAS.D. Holding 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.

## 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 og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning vedrører lejeindtægter, som indregnes i resultatopgørelsen efter retserhvervesprincipper. Nettoomsætning indregnes eksklusive 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.

### **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 og alle dets danske tilknyttede virksomheder. 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.

#### **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.

#### **Udbytte**

Udbytte indregnes som en gældsforpligtelse på det tidspunkt, hvor det er vedtaget på generalforsamlingen. Det foreslåede udbytte for regnskabsåret vises som en særskilt post i egenkapitalen.



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