



JAS.D. Ejendomme ApS

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

Årsrapport 01.07.2021 - 30.06.2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den
15.11.2022

Leon Vad Laxy Christensen
Dirigent

Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2021/22	7
Balance pr. 30.06.2022	8
Egenkapitalopgørelse for 2021/22	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	15

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JAS.D. Ejendomme ApS

Kongensgade 18, 1.

6700 Esbjerg

CVR-nr.: 39547678

Hjemsted: Esbjerg

Regnskabsår: 01.07.2021 - 30.06.2022

Direktion

Sisse Droob Knudsen, direktør

Jeppe Droob, direktør

Leon Vad Laxy Christensen, direktør

Anders Droob, direktør

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Dokken 8

6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 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. 30.06.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 15.11.2022

Direktion

Sisse Droob Knudsen

direktør

Jeppe Droob

direktør

Leon Vad Laxy Christensen

direktør

Anders Droob

direktør

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 01.07.2021 - 30.06.2022, 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. 30.06.2022 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2021 - 30.06.2022 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 International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisors etiske adfærd (IESBA Code) og de yderligere etiske krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse krav og IESBA Code. 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 15.11.2022

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 33963556

John Lindvig Christiansen

Statsautoriseret revisor
MNE-nr. mne26846

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er ejendomsdrift.

Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets investeringsejendomme måles til dagsværdi. Dagsværdien opgøres for de enkelte ejendomme på baggrund af en række forudsætninger, herunder den enkelte ejendoms 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 1 og 6.

Resultatopgørelse for 2021/22

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		1.649.822	1.233.700
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		6.000.000	(1.400.000)
Af- og nedskrivninger	2	154.351	0
Driftsresultat		7.804.173	(166.300)
Indtægter af kapitalandele i associerede virksomheder		(221.081)	0
Andre finansielle indtægter	3	4.143	0
Andre finansielle omkostninger	4	(432.976)	(9.468)
Resultat før skat		7.154.259	(175.768)
Skat af årets resultat	5	(1.571.896)	39.483
Årets resultat		5.582.363	(136.285)
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		5.582.363	(136.285)
Resultatdisponering		5.582.363	(136.285)

Balance pr. 30.06.2022

Aktiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Investeringsjendomme		90.837.739	42.625.289
Materielle aktiver	6	90.837.739	42.625.289
Kapitalandele i associerede virksomheder		12.138.211	0
Finansielle aktiver	7	12.138.211	0
Anlægsaktiver		102.975.950	42.625.289
Andre tilgodehavender		99.402	52.507
Tilgodehavender		99.402	52.507
Likvide beholdninger		3.143.183	1.572.011
Omsætningsaktiver		3.242.585	1.624.518
Aktiver		106.218.535	44.249.807

Passiver

	Note	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Virksomhedskapital		51.000	51.000
Overført overskud eller underskud		44.495.178	38.912.815
Egenkapital		44.546.178	38.963.815
Udskudt skat		4.967.000	3.550.000
Hensatte forpligtelser		4.967.000	3.550.000
Gæld til realkreditinstitutter		395.564	652.876
Anden gæld		358.769	224.554
Langfristede gældsforpligtelser	8	754.333	877.430
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	8	258.000	264.000
Bankgæld		29.785.409	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		20.587.374	55.069
Skyldige sambeskatningsbidrag		154.901	116.517
Anden gæld		5.165.340	422.976
Kortfristede gældsforpligtelser		55.951.024	858.562
Gældsforpligtelser		56.705.357	1.735.992
Passiver		106.218.535	44.249.807
Usikkerhed ved indregning og måling	1		
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2021/22

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	51.000	38.912.815	38.963.815
Årets resultat	0	5.582.363	5.582.363
Egenkapital ultimo	51.000	44.495.178	44.546.178

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 6.

2 Af- og nedskrivninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Tab og gevinst ved salg af immaterielle og materielle aktiver	(154.351)	0
	(154.351)	0

3 Andre finansielle indtægter

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Finansielle indtægter fra associerede virksomheder	3.646	0
Renteindtægter i øvrigt	497	0
	4.143	0

4 Andre finansielle omkostninger

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	261.919	0
Renteomkostninger i øvrigt	171.057	9.468
	432.976	9.468

5 Skat af årets resultat

	2021/22 kr.	2020/21 kr.
Aktuel skat	154.901	116.517
Ændring af udskudt skat	1.417.000	(156.000)
Regulering vedrørende tidligere år	(5)	0
	1.571.896	(39.483)

6 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	37.322.484
Tilgange	43.249.149
Afgange	(1.036.699)
Kostpris ultimo	79.534.934
Dagsværdireguleringer primo	5.302.805
Årets dagsværdireguleringer	6.000.000
Dagsværdireguleringer ultimo	11.302.805
Regnskabsmæssig værdi ultimo	90.837.739

Selskabet har 3 investeringsejendomme beliggende i Esbjerg samt en beliggende i Odense som pt. er under opførelse.

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

Herunder ejer selskabet en grund i Esbjerg, som er indregnet til kostpris på 3,2 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

Ejendommen i Odense er en beboelsesejendom på 1.949 m²

Ejendommene er budgetteret ca. 90% udlejet med et normaliseret driftsafkast på 4,7 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 178 t.kr. til reovering af ejendommene for at opretholde den nuværende lejeindtægt.

Der er væsentlig usikkerhed forbundet med fastlæggelsen af afkastkravene. Afkastkravet udgør 6,5% til 7% pr. 30.06.2022 (imod 6,5%-7% pr. 30.06.2021) for ejendommene i Esbjerg samt et afkastkrav på Odense ejendommen på 4,25%. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%- point vil reducere den samlede dagsværdi med 7,8 mio. kr. Ejendommene i Esbjerg er i gennemsnit værdiansat til 20 t.kr. pr. m² og i Odense til 24 t. kr. pr. m².

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

7 Finansielle aktiver

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
Tilgang ved virksomhedskøb o.l.	12.359.292
Kostpris ultimo	12.359.292
Afskrivninger på goodwill	(6.501)
Andel af årets resultat	(214.580)
Nedskrivninger ultimo	(221.081)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	12.138.211
Goodwill eller negativ goodwill indregnet i regnskabsperioden	318.560

Kapitalandele i associerede virksomheder	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %
Breinholtgård I/S	Esbjerg	I/S	50,00
Breinholtgård K/S	Esbjerg	K/S	50,00

8 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021/22 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2020/21 kr.	Forfald efter 12 måneder 2021/22 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	258.000	264.000	395.564
Anden gæld	0	0	358.769
	258.000	264.000	754.333

Gæld efter 5 år udgør 0 kr.

9 Eventualforpligtelser

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

Selskabet hæfter sammen med de øvrige interessenter for gælden i Breinholtgård I/S og Breinholtgård Golf K/S. Den samlede gæld udgør pr. 30.06.2022, 8.033 t.kr.

10 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendomme

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 33.762 t.kr.

Bankgæld er sikret ved pant i ejendomme nom. 40. mio. kr.

Den regnskabsmæssige værdi af den pantsatte ejendom udgør 47.303 t. kr.

Der er pr. 30.06.2022 stillet arbejdsgarantier på 6,5 mio. kr. i henhold til ABT93.

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 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.

Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger af materielle aktiver består af regnskabsårets af- og nedskrivninger og af gevinster og tab ved salg af materielle aktiver.

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 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

Investerings ejendomme

Investerings ejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Investerings ejendomme 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 med tillæg af uafskrevet goodwill. Der henvises til ovenstående afsnit om virksomhedssammenslutninger for nærmere omtale af praksis ved erhvervelse af kapitalandele i associerede virksomheder.

Nettoopskrivning af kapitalandele i associerede virksomheder overføres i forbindelse med resultatdisponeringen til reserve for nettoopskrivning efter den indre værdis metode under egenkapitalen.

Goodwill opgøres som forskellen mellem kostprisen for kapitalandelene og dagsværdien af den forholdsmæssige andel af de overtagne aktiver og forpligtelser. Goodwill afskrives lineært over den vurderede brugstid, der fastsættes på baggrund af ledelsens erfaringer inden for de enkelte forretningsområder. Brugstiderne revurderes årligt. De anvendte afskrivningsperioder udgør 50 år.

Kapitalandele i associerede virksomheder nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

Kapitalandele i associerede virksomheder opfylder definitionerne på både kapitalinteresser og associerede virksomheder, men er i årsregnskabet præsenteret som kapitalandele i associerede virksomheder, da denne benævnelse mere præcist beskriver virksomhedens involvering i de pågældende virksomheder.

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