



**Revisionscentret Aabenraa**  
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6  
6200 Aabenraa  
**T** 7462 4949  
**F** 7462 4950  
**E** aabenraa@revisor.dk  
**W** www.revisor.dk

CVR nr. 29 69 56 36

*FSR - danske revisorer*

Til Erhvervsstyrelsen

Ejendomsselskabet SJD A/S  
Nørretorv 2  
6200 Aabenraa  
CVR nr. 42 36 97 13

Årsrapport for 1. juli 2018 - 30. juni 2019  
(47. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 11/11 2019

Dirigent Nis Møller

*Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Tinglev  
Tønder*

**Tal tal med os**

# Indholdsfortegnelse

	Side
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	3-4
Ledelsesberetning	5-6
Anvendt regnskabspraksis	7-10
Resultatopgørelse	11
Balance	12-13
Noter	14-15

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret  
1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Ejendomsselskabet SJD A/S, Aabenraa.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af  
selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2019 samt af resultatet  
af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 23. oktober 2019

### Direktionen

Sussi K. Danielsen

Aabenraa, den 23. oktober 2019

### Bestyrelse

John Danielsen

Sussi K. Danielsen

Nis Møller

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet SJD A/S

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet SJD A/S for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 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.

## 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 væsentlig 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.

Aabenraa, den 23. oktober 2019

### Revisionscentret i Aabenraa

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36



Registreret revisor

mne nr.689



## Ledelsesberetning

### Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning og formueadministration.

### Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Driften af udlejningsejendommene i regnskabsåret er forløbet tilfredsstillende.

### Værdiansættelse af investeringsejendomme

Investeringsejendommene er værdireguleret fra kostpriser, kr. 3.764.077, til forsigtig anslået dagsværdi kr. 6.350.000, pr. 30. juni 2019. Værdireguleringen er foretaget i tidligere år.

Ledelsen har fastsat dagsværdien ud fra en afkastbaseret model, da der ikke er sammenlignelige handler eller foretaget en vurdering af sagkyndig.

Den anvendte afkastsats er fastsat til 6,0 % p.a.

Dette med udgangspunkt i at selskabets ejendomme har den beliggenhed, der kræves af markedet. Der har ikke været tomgang i året, bortset fra korte flytte- og vedligeholdelsesperioder.

Da årets værdireguleringen til dagsværdi er ubetydelig, er denne ikke foretaget.

Følgende faktorer kan, selvom afkastmodel anvendes, få indflydelse på den fremtidige værdiansættelsen af investeringsejendommene og dermed selskabets finansielle stilling:

#### Markedsforhold

Ændringer i markedsforholdene omfatter faktorer som kan påvirke markedsafkastet på de enkelte ejendomme, f. eks. efterspørgsel på investeringsejendomme og lejemål, renteniveau og renteforventninger, valutakursændringer, lokalgeografiske forhold etc.

#### Regulering

Ændringer i ejendommenes resultater, der kan påvirke værdiansættelsen, omfatter i det væsentligste ikke-påvirkelige forhold, så som ændringer i årlige lejeindtægter (almindelige huslejereguleringer) og ændringer i driftsomkostninger.

### Udvikling

Udvikling af ejendomme er handlinger, der medfører ændringer i ejendommenes resultater, som kan påvirke værdiansættelsen. Handlingerne kan omfatte ændringer af ejendommenes anvendelse, forbedringer, modernisering, genudlejning til højere/lavere leje, ændringer i tomgang og rationalisering af driften.

## Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for klasse B-virksomheder.

Resultatopgørelsen er udarbejdet efter princippet:

Artsopdeling i beretningsform og balancen efter princippet: Kontoform.

Selskabet gør brug af årsregnskabslovens regler om opførsel af investeringsejendomme til dagsværdi.

Regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

### Resultatopgørelsen

#### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af lejeindtægter fratrukket ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger.

#### Nettoomsætning

Lejeindtægter, der omfatter lejeindtægter fra bolig og erhvervsudlejning, indregnes løbende i resultatopgørelsen og periodeafgrænset ved regnskabsårets udløb.

Nettoomsætningen indregnes ekskl. moms og med fradrag af leverede varmebidrag og andre bidrag, der indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

#### Ejendomsomkostninger:

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger til reparation og vedligeholdelse samt skatter, afgifter, forsikringer og andre omkostninger, som ikke betales af lejere.

#### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

#### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, gæld og transaktioner i fremmed valuta samt amortisering af realkreditlån.



### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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 indgår i sambeskatning med sin modervirksomhed. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede danske selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen.

### Balancen

#### Investeringsejendomme

Selskabets ejendomme værdiansættes til markedsværdi, og værdireguleringerne føres over resultatopgørelsen, når de er betydende for den samlede værdiansættelse. I de regnskabsår, hvor selskabets ledelse vurderer, at værdireguleringerne ikke er betydende for den samlede værdiansættelse af ejendommene, og dermed ikke bogføres, vil reguleringerne alene fremgå af årsberetningen, hvilket begrundes med den følsomhed, der er tilknyttet til vurderingsprincipperne.

Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommenes budget for det kommende driftsår, korrigeret for udsving der karakteriseres som værende enkeltstående hændelser.

Den af selskabet anvendte model, som har været brugt de senere år, indeholder følgende hovedelementer:

- 1) Årlige lejeindtægter
- 2) +/- eventuelle regulering af eksisterende leje til anslået markedisleje
- 3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)
- 4) -administration  
= nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent  
= kapitaliseret nettoresultat (nettoresultat /afkastprocent(5)/100)
- 6) + refusionssaldi
- 7) - korrektioner til dagsværdi
- 8) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6) - korrektioner (7).

### 1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for 2019/20. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedsleje.

### 2) Regulering til markedsleje

I ejendomme, hvor selskabet vurderer, at den faktiske leje er højere end den leje, der vil kunne opnås ved genudlejning, foretages en regulering af den opgjorte leje.

### 3) Driftsomkostninger

Samtlige faktuelle driftsomkostninger fratrækkes. Det omfatter bl.a. skatter og afgifter, forsikringer, indvendig og udvendig vedligeholdelse, forsyningsomkostninger etc.

### 4) Administration

Til administration af ejendomme hensættes et beløb, der erfaringsmæssigt svarer til de faktisk anvendte omkostninger.

### 5) Afkastprocent

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsforhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold.

### 6) Refusionssaldi

Refusionssaldi opgøres som deposita og forudbetalt leje.

### 7) Korrektioner til dagsværdi

Der kan ske korrektion af den beregnede dagsværdi i form af reservationer (fradrag) til forestående væsentlige renoverings- og ombygningsopgaver samt leje for uudlejede arealer, der indgår i lejeindtægten efter pkt. 1, frem til det tidspunkt, hvor arealerne forventes udlejet.

### 8) Dagsværdien

Dagsværdien fremkommer således på baggrund af den enkelte ejendoms normaliserede nettoresultat før rente og et til ejendommen individuelt fastsat afkastkrav. Nettoresultatet kapitaliseres med det til ejendommen fastsatte afkastkrav, hvorefter refusionssaldi m.m. tillægges.

Herved fremkommer ejendommens dagsværdi.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investerings-ejendomme".

Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

#### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående i pengeinstitutter.

#### Skyldig skat og udskudt skat

Selskabet hæfter for sambeskattede virksomheders selskabsskatter over for skattemyndighederne.

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gældsmetode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

#### Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.

## Resultatopgørelse for året 2018/19

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttofortjeneste</b>	354.080	222.350
1. Andre finansielle indtægter	31.172	35.197
Øvrige finansielle omkostninger	-138.206	-139.830
Værdiregulering af investeringsejendomme	0	0
<b>Ordinært resultat før skat</b>	247.046	117.718
Skat af årets resultat	-47.542	-19.096
<b>Årets resultat</b>	<u>199.504</u>	<u>98.622</u>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	90.000
Overført resultat	99.504	8.622
<b>Disponeret i alt</b>	<u>199.504</u>	<u>98.622</u>

### Bruttofortjeneste

Resultatopgørelsen er udarbejdet i sammendraget form (benævnt bruttofortjeneste/ bruttotab) i overensstemmelse med Årsregnskabslovens § 32.



## Balance pr. 30. juni 2019

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<b>AKTIVER</b>				
<u>Anlægsaktiver</u>				
2. Grunde og bygninger	<u>6.350.000</u>	<u>80,3</u>	<u>6.350.000</u>	<u>79,7</u>
<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.350.000</u>	<u>80,3</u>	<u>6.350.000</u>	<u>79,7</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.350.000</u>	<u>80,3</u>	<u>6.350.000</u>	<u>79,7</u>
<u>Omsætningsaktiver</u>				
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.507.886	19,1	1.583.756	19,9
Andre tilgodehavender	<u>46.667</u>	<u>0,6</u>	<u>34.535</u>	<u>0,4</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>1.554.553</u>	<u>19,7</u>	<u>1.618.292</u>	<u>20,3</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>0</u>	<u>0,0</u>	<u>0</u>	<u>0,0</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u>1.554.553</u>	<u>19,7</u>	<u>1.618.292</u>	<u>20,3</u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u>7.904.553</u>	<u>100,0</u>	<u>7.968.292</u>	<u>100,0</u>



## Balance pr. 30. juni 2019

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<b><u>PASSIVER</u></b>				
<b><u>Egenkapital</u></b>				
Virksomhedskapital	1.000.000	12,7	1.000.000	12,5
Overført resultat	1.692.881	21,4	1.593.378	20,0
Forslag til udbytte for regnskabsåret	100.000	1,3	90.000	1,1
<b>Egenkapital i alt</b>	<b>2.792.881</b>	<b>35,3</b>	<b>2.683.378</b>	<b>33,7</b>
<b><u>Hensatte forpligtelser</u></b>				
Hensættelser til udskudt skat	688.556	8,7	694.980	8,7
<b><u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u></b>				
3. Gæld til realkreditinstitutter	4.116.777	52,1	4.259.015	53,4
<b>Langfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.116.777</b>	<b>52,1</b>	<b>4.259.015</b>	<b>53,4</b>
3. Kortfristet del af langfristet gæld	142.239	1,8	139.268	1,7
Kreditinstitutter	88.110	1,1	13.836	0,2
Leverandører af varer og tjenesteydelser	34.000	0,4	135.384	1,7
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring	41.990	0,5	42.430	0,5
<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<b>306.339</b>	<b>3,9</b>	<b>330.919</b>	<b>4,2</b>
<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>4.423.116</b>	<b>56,0</b>	<b>4.589.934</b>	<b>57,6</b>
<b>Passiver i alt</b>	<b>7.904.553</b>	<b>100,0</b>	<b>7.968.292</b>	<b>100,0</b>

4. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

## Noter til årsrapporten

Kr. Sidste år

### Note 1. Andre finansielle indtægter

Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	31.172	35.197
	<u>31.172</u>	<u>35.197</u>

### Note 2. Værdiansættelse af investeringsejendomme

#### *1. Opgørelse af ejendommens driftsafkast*

Som beskrevet under anvendt regnskabspraksis opgøres værdien af investeringsejendomme ud fra den afkastbaserede metode med udgangspunkt i Finanstilsynets bekendtgørelse nr. 937, bilag 7 af 27. juli 2015.

En ejendoms dagsværdi fremkommer på baggrund af ejendommens driftsafkast og et til ejendommen knyttet forrentningskrav (afkastprocent).

Dagsværdien er lig driftsafkastet ganget med 100 og divideret med afkastprocenten svarende til nutidsværdien af en uendelig annuitet.

Der henvises til beregnings- og opgørelsesmetoden under anvendt regnskabspraksis.

#### *2. Fastsættelse af ejendommens afkastkrav*

Afkastkravet fastsættes årligt af ledelsen dels på grundlag af udvikling i markedsf forhold og dels på grundlag af ændringer i den enkelte ejendoms forhold. Afkastkravet er fastlagt på baggrund af de faktiske forhold på balancedagen og kan primært henføres til beliggenhed på gågaden.<sup>1</sup>

Den anvendte afkastsats for ejendommene er fastsat til 6,0 % p.a.

### Note 3. Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld primo året	Gæld ultimo året	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitut	4.398.283	4.259.016	142.239	3.516.825
	<u>4.398.283</u>	<u>4.259.016</u>	<u>142.239</u>	<u>3.516.825</u>

#### Note 4. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser

##### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber kontrolleret af administrationsselskabet "SJD Holding A/S". Som helejet datterselskab til administrationsselskabet hæfter selskabet ubegrænset og solidarisk med de øvrige selskaber i sambeskatningen for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte, renter og royalties indenfor sambeskatningskredsen.

Eventuelle senere korrektioner af den skattepligtige sambeskatningsindkomst eller af de tilbageholdte kildeskatter vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et større beløb.

##### Pant i aktiver

Følgende pantebreve og ejerpantebreve er tinglyst på de af Ejendomsselskabet SJD A/S ejede ejendomme.

Pantehæftelser i investeringsejendomme:	Kr.
Realkredit Danmark A/S	<u>4.844.000</u>
	<u>4.844.000</u>
De pantsatte aktivers bogførte værdi udgør	<u>6.350.000</u>