



**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

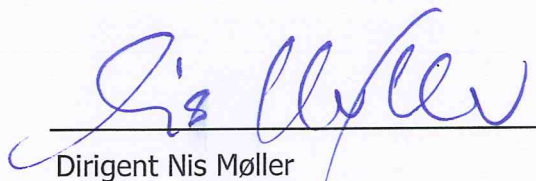
Til Erhvervsstyrelsen

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

Årsrapport for 1. juli 2015 - 30. juni 2016  
(44. regnskabsår)

Godkendt på den ordinære generalforsamling

den 23/11 2016

  
Dirigent Nis Møller

Aabenraa  
Haderslev  
Padborg  
Ribe  
Tinglev  
Tønder

**Tal tal med os**

## Indholdsfortegnelse

	Side
Ledespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3-4
Ledelsesberetning	5-6
Anvendt regnskabspraksis	7-11
Resultatopgørelse	12
Balance	13-14
Noter	15-17

## Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret  
1. juli 2015 - 30. juni 2016 for Ejendomsselskabet SJD A/S, Aabenraa.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

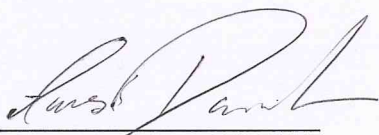
Det er ledelsens opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af  
selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet  
af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 4. oktober 2016

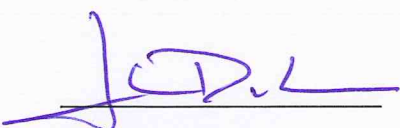
### Direktionen



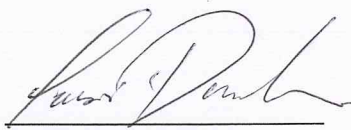
Sussi K. Danielsen

Aabenraa, den 4. oktober 2016

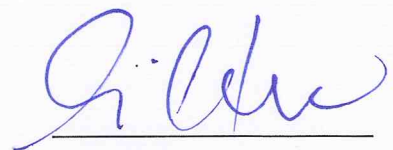
### Bestyrelse



John Danielsen



Sussi K. Danielsen



Nis Møller

## Den uafhængige revisors erklæringer

### Til kapitalejeren i Ejendomsselskabet SJD A/S

#### Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Ejendomsselskabet SJD A/S for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter, udarbejdes efter årsregnskabsloven.

#### 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 nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

#### Revisors ansvar

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorerers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers etiske regler samt 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 udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

### **Konklusion**

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### **Udtalelse om ledelsesberetningen**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Aabenraa, den 4. oktober 2016

#### **Revisionscentret i Aabenraa**

Godkendt revisionsaktieselskab

CVR nr. 29 69 56 36



Olaf Krag

Registreret revisor

## Ledelsesberetning

### Hovedaktivitet

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 2016.

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

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.

Årets værdireguleringen til dagsværdi er kr. 300.000, som er indtægtsført i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

### Særlige risici

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 huslejerreguleringer) 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.

### **Begivenheder efter regnskabsårets afslutning**

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentlig vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.



## 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.

### **Ændringer i anvendt regnskabspraksis som følge af ændret årsregnskabslov**

Årsregnskabsloven er ændret. Efterfølgende ændringer er valgt indarbejdet i årsregnskabet 2015/16, hvilket har medført ændringer i anvendt regnskabspraksis.

#### Gæld på investeringsejendomme

Regnskabspraksis er ændret, således at gæld vedrørende investeringsejendomme nu er indregnet til amortiseret kostpris, mod tidligere til dagsværdi. Ændringen er sket, da årsregnskabsloven nu kræver dette.

Den akkumulerede virkning af praksisændringerne udgør pr. 30. juni 2016:

- Årets resultat før skat reduceres med tkr. 346
- Årets skat reduceres med tkr. 76
- Årets resultat efter skat reduceres med tkr. 270
- Balancesummen påvirkes ikke
- Egenkapitalen reduceres med tkr. 270

For 2014/15 er årets resultat efter skat uændret, ligesom egenkapitalen pr. 30. juni 2015 er uændret.

Regnskabspraksis er, bortset fra ovenstående, uændret i forhold til tidligere år.



## **Resultatopgørelsen**

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste består af lejeindtægter fratrukket ejendomsudgifter og andre eksterne omkostninger.

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, revision m.m.

### 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 markedsleje
- 3) -driftsomkostninger (skatter, afgifter, forsikring, ind- og udvendige vedligeholdelse etc.)
- 4) -administration  
= nettoresultat (sum af 1 til 4)
- 5) / afkastprocent
- 6) + refusionssaldi
- 7) = Dagsværdi = (nettoresultat / (afkastkrav (5)/100)) + refusionssaldi (6).

### 1) Årlige lejeindtægter

Der medtages budgetterede lejeindtægter for 2016/17. 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) 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 og kontantbeholdninger.



### Udbytte for regnskabsåret

Udbytte som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen. Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

### Skyldig skat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster. Skat der kan henføres til tilknyttede selskaber under sambeskatning føres direkte på mellemregningskontoen med disse selskaber.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat 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. For indeværende år er anvendt en skattesats på 22%.

### Finansielle 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 nominal værdi.



## Resultatopgørelse for året 2015/16

Note	Kr.	Sidste år
<b>Bruttofortjeneste</b>	336.105	390.859
1. Andre finansielle indtægter	45.699	66.498
Øvrige finansielle omkostninger	<u>-148.132</u>	<u>-243.346</u>
<b>Resultat før værdiregulering</b>	233.671	214.011
Værdiregulering af investeringsejendomme	300.000	-300.000
Værdiregulering af gæld i investeringsejendomme	<u>-346.291</u>	<u>330.691</u>
<b>Ordinært resultat før skat</b>	187.380	244.702
2. Skat af årets resultat	<u>31.592</u>	<u>9.457</u>
<b>Årets resultat</b>	<u><u>218.972</u></u>	<u><u>254.159</u></u>
 <b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	0	0
Overført resultat	<u>218.972</u>	<u>254.159</u>
<b>Disponeret i alt</b>	<u><u>218.972</u></u>	<u><u>254.159</u></u>

### Bruttofortjeneste

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

## Balance pr. 30. juni 2016

Note	Kr.	%	Sidste år	%
<b>AKTIVER</b>				
<u>Anlægsaktiver</u>				
Grunde og bygninger	<u>6.350.000</u>	<u>79,2</u>	<u>6.050.000</u>	<u>79,0</u>
3. <b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<u>6.350.000</u>	<u>79,2</u>	<u>6.050.000</u>	<u>79,0</u>
<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<u><u>6.350.000</u></u>	<u><u>79,2</u></u>	<u><u>6.050.000</u></u>	<u><u>79,0</u></u>
<u>Omsætningsaktiver</u>				
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	1.610.201	20,1	1.434.853	18,7
Andre tilgodehavender	<u>22.609</u>	<u>0,3</u>	<u>41.918</u>	<u>0,5</u>
<b>Tilgodehavender i alt</b>	<u>1.632.810</u>	<u>20,4</u>	<u>1.476.770</u>	<u>19,3</u>
<b>Likvide beholdninger i alt</b>	<u>32.785</u>	<u>0,4</u>	<u>131.597</u>	<u>1,7</u>
<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<u><u>1.665.595</u></u>	<u><u>20,8</u></u>	<u><u>1.608.367</u></u>	<u><u>21,0</u></u>
<b>Aktiver i alt</b>	<u><u>8.015.595</u></u>	<u><u>100,0</u></u>	<u><u>7.658.367</u></u>	<u><u>100,0</u></u>

## Balance pr. 30. juni 2016

Note	Kr.	%	Sidste år	%	
<b><u>PASSIVER</u></b>					
<b><u>Egenkapital</u></b>					
	Virksomhedskapital	1.000.000	12,5	1.000.000	13,1
	Overført resultat	1.566.487	19,5	1.347.515	17,6
4.	<b>Egenkapital i alt</b>	<u>2.566.487</u>	<u>32,0</u>	<u>2.347.515</u>	<u>30,7</u>
<b><u>Hensatte forpligtelser</u></b>					
	Hensættelser til udskudt skat	<u>707.828</u>	<u>8,8</u>	<u>790.460</u>	<u>10,3</u>
<b><u>Gældsforpligtelser (lang- og kortfristet)</u></b>					
5.	Gæld til realkreditinstitutter	<u>4.534.642</u>	<u>56,6</u>	<u>4.331.460</u>	<u>56,6</u>
	<b>Langfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.534.642</u>	<u>56,6</u>	<u>4.331.460</u>	<u>56,6</u>
5.	Kortfristet del af langfristet gæld	133.511	1,7	121.124	1,6
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	10.000	0,1	10.000	0,1
	Anden gæld	<u>63.127</u>	<u>0,8</u>	<u>57.808</u>	<u>0,8</u>
	<b>Kortfristet gældsforpligtelser i alt</b>	<u>206.638</u>	<u>2,6</u>	<u>188.932</u>	<u>2,5</u>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<u>4.741.280</u>	<u>59,2</u>	<u>4.520.392</u>	<u>59,0</u>
	<b>Passiver i alt</b>	<u>8.015.595</u>	<u>100,0</u>	<u>7.658.367</u>	<u>100,0</u>
6.	Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser				

## Noter til årsrapporten

	Kr.	Sidste år	
<b>Note 1. Andre finansielle indtægter</b>			
Renteindtægter i øvrigt	1	15.132	
Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder	45.698	51.366	
	<u>45.699</u>	<u>66.498</u>	
<b>Note 2. Skat af årets resultat</b>			
Beregnet skat af årets resultat	-51.040	-44.721	
	<u>-51.040</u>	<u>-44.721</u>	
Udskudte skatteforpligtelser ultimo	-707.828	-790.460	
Udskudte skatteforpligtelser primo	790.460	844.638	
<b>Ændring af udskudte skatteforpligtelser</b>	<u>82.632</u>	<u>54.178</u>	
<b>Skat af årets resultat</b>	<u>31.592</u>	<u>9.457</u>	
<b>Note 3. Materielle anlægsaktiver</b>			
<b>Investerings ejendomme</b>	Nørretorv 2	Nørretorv 4	Ramsherred 24
Kostpris ejendomme primo	<u>1.941.508</u>	<u>1.034.452</u>	<u>788.117</u>
<b>Kostpris ultimo</b>	<u>1.941.508</u>	<u>1.034.452</u>	<u>788.117</u>
Værdiregulering primo	818.492	1.015.548	451.883
Regnskabsårets værdiregulering	<u>140.000</u>	<u>100.000</u>	<u>60.000</u>
<b>Værdiregulering ultimo</b>	<u>958.492</u>	<u>1.115.548</u>	<u>511.883</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi</b>	<u>2.900.000</u>	<u>2.150.000</u>	<u>1.300.000</u>
<b>Offentlig ejendomsvurdering 2015</b>	<u>2.700.000</u>	<u>2.500.000</u>	<u>1.450.000</u>



#### **Note 4. Egenkapital**

	Egenkapital primo året	Forslag til resultat- fordeling	Egenkapital ultimo året
Virksomhedskapital	1.000.000		1.000.000
Overført overskud	1.347.515	218.972	1.566.487
	<u>2.347.515</u>	<u>218.972</u>	<u>2.566.487</u>

Virksomhedskapitalen er fordelt i aktier à kr. 10.000.

#### **Note 5. Langfristede gældsforpligtelser**

	Gæld primo året	Gæld ultimo året	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
Gæld til realkreditinstitut	4.798.875	4.668.153	133.511	3.971.504
Værdiregulering af gæld	-346.291	0	-	-
	<u>4.452.584</u>	<u>4.668.153</u>	<u>133.511</u>	<u>3.971.504</u>

#### **Note 6. Eventualposter, pantsætninger og sikkerhedsstillelser**

##### Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber kontrolleret af administrationselskabet "SJD Holding A/S". Som helejet datterselskab til administrationselskabet 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>