



Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab

Haderslevvej 6
6200 Aabenraa
T 7462 4949
E aabenraa@revisor.dk
W www.revisor.dk
CVR nr. 29 69 56 36
FSR - danske revisorer

Ejendomsselskabet SJD A/S

Nørretorv 2
6200 Aabenraa

CVR-nr. 42 36 97 13

Årsrapport for perioden
1. juli 2020 til 30. juni 2021
(49. regnskabsår)

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsam-
ling den 1. november 2021

Nils Møller
dirigent

*Aabenraa
Haderslev
Padborg
Ribe
Sønderborg
Tønder*

Tal med os

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|---|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 1 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang | 2 |
| | |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 4 |
| Ledelsesberetning | 5 |
| | |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 6 |
| Resultatopgørelse 1. juli 2020 - 30. juni 2021 | 10 |
| Balance 30. juni 2021 | 11 |
| Egenkapitalopgørelse | 13 |
| Noter til årsrapporten | 14 |

Ledelsespåtegning

Bestyrelsen og direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 for Ejendomsselskabet SJD A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Aabenraa, den 25. september 2021

Direktion

John Danielsen

Bestyrelse

John Danielsen

Peter Bennhøft Degn

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 2020 - 30. juni 2021, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2021 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2020 - 30. juni 2021 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vor udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vort 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 vore øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vor opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vor konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vor 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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.

Vor konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.


I tilknytning til vor udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vort ansvar at læse ledelsesberetningen og i den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt inkonsistent med årsregnskabet eller vor viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vort ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vor 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 25. september 2021

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 69 56 36



Olaf Krag
Registreret revisor
MNE-nr. mne689

Selskabsoplysninger

Selskabet

Ejendomsselskabet SJD A/S
Nørretorv 2
6200 Aabenraa

CVR-nr.: 42 36 97 13

Regnskabsperiode: 1. juli 2020 - 30. juni 2021

Hjemsted: Aabenraa

Bestyrelse

John Danielsen
Peter Bennhøft Degn
Nis Møller

Direktion

John Danielsen

Revisor

Revisionscentret Aabenraa
Godkendt revisionsaktieselskab
Haderslevvej 6a
6200 Aabenraa

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets hovedaktivitet er ejendomsudlejning og formueadministration.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2020/21 udviser et overskud på kr. 325.096, og selskabets balance pr. 30. juni 2021 udviser en egenkapital på kr. 3.042.983.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet SJD A/S for 2020/21 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttoresultatet består af lejeindtægter fratrukket ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

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

Lejeindtægten 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 indtægter og omkostninger

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsejendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Der foretages ikke afskrivninger på investeringsejendomme, idet den løbende værdiforringelse af ejendommene afspejles i den opgjorte dagsværdi.

Selskabet foretager årligt en individuel værdiansættelse af hver enkelt ejendom på grundlag af en afkastbaseret markedsværdimodel med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende driftår, 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 det kommende regnskabsår. For ledige arealer er anslået en forsigtig markedisleje.

2) Regulering til markedisleje

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.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Dagsværdien er udtryk for den pris investeringsejendomme kan handles til mellem velinformerede og villige parter på uafhængige vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Selskabsskat og udskudt skat

Ejendomsselskabet SJD A/S 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 til nettorealisationsværdi.

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, så forskellen mellem nettoprovenuet 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 1. juli 2020 - 30. juni 2021

| | Note | 2020/21 kr. | 2019/20 kr. |
|--|------|----------------|----------------|
| Bruttofortjeneste | | 376.277 | 356.690 |
| Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | | 100.000 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | 476.277 | 356.690 |
| Andre finansielle indtægter | 1 | 29.106 | 29.678 |
| Øvrige finansielle omkostninger | 2 | -88.647 | -156.196 |
| Resultat før skat | | 416.736 | 230.172 |
| Skat af årets resultat | | -91.640 | -45.166 |
| Årets resultat | | 325.096 | 185.006 |
| | | | |
| Foreslået udbytte | | 200.000 | 160.000 |
| Overført resultat | | 125.096 | 25.006 |
| | | 325.096 | 185.006 |

Balance 30. juni 2021

| | <u>Note</u> | <u>2021</u> kr. | <u>2020</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | | 6.450.000 | 6.350.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 3 | <u>6.450.000</u> | <u>6.350.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>6.450.000</u> | <u>6.350.000</u> |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 1.511.488 | 1.445.094 |
| Andre tilgodehavender | | 16.420 | 16.040 |
| Tilgodehavender | | <u>1.527.908</u> | <u>1.461.134</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>0</u> | <u>17.965</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>1.527.908</u> | <u>1.479.099</u> |
| Aktiver i alt | | <u><u>7.977.908</u></u> | <u><u>7.829.099</u></u> |

Balance 30. juni 2021

| | <u>Note</u> | <u>2021</u> kr. | <u>2020</u> kr. |
|--|-------------|-------------------------|-------------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 1.000.000 | 1.000.000 |
| Overført resultat | | 1.842.983 | 1.717.887 |
| Foreslået udbytte for regnskabsåret | | 200.000 | 160.000 |
| Egenkapital | | <u>3.042.983</u> | <u>2.877.887</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 709.136 | 687.368 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>709.136</u> | <u>687.368</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 3.835.343 | 3.997.415 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>3.835.343</u> | <u>3.997.415</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 163.124 | 161.195 |
| Kreditinstitutter | | 5.142 | 0 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 28.800 | 28.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 119.303 | 0 |
| Anden gæld | | 74.077 | 77.234 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>390.446</u> | <u>266.429</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>4.225.789</u> | <u>4.263.844</u> |
| Passiver i alt | | <u>7.977.908</u> | <u>7.829.099</u> |
| Eventualforpligtelser | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Egenkapitaloppgørelse

| | Virksomheds- kapital | Overført resultat | Foreslået ud- bytte for regn- skabsåret | I alt |
|----------------------------------|-------------------------|----------------------|---|------------------|
| Egenkapital 1. juli 2020 | 1.000.000 | 1.717.887 | 160.000 | 2.877.887 |
| Betalt ordinært udbytte | 0 | 0 | -160.000 | -160.000 |
| Årets resultat | 0 | 125.096 | 200.000 | 325.096 |
| Egenkapital 30. juni 2021 | 1.000.000 | 1.842.983 | 200.000 | 3.042.983 |

Noter

| | <u>2020/21</u> | <u>2019/20</u> |
|---|----------------------|-----------------------------------|
| | kr. | kr. |
| 1 Andre finansielle indtægter | | |
| Renteindtægter fra tilknyttede virksomheder | <u>29.106</u> | <u>29.678</u> |
| | <u>29.106</u> | <u>29.678</u> |
| | | |
| 2 Øvrige finansielle omkostninger | | |
| Finansielle omkostninger tilknyttede virksomheder | 726 | 0 |
| Andre finansielle omkostninger | <u>87.921</u> | <u>156.196</u> |
| | <u>88.647</u> | <u>156.196</u> |
| | | |
| 3 Materielle anlægsaktiver | | |
| | | <u>Investeringseje ndomme</u> |
| Kostpris 1. juli 2020 | | <u>3.764.077</u> |
| Kostpris 30. juni 2021 | | <u>3.764.077</u> |
| Værdiregulering 1. juli 2020 | | 2.585.923 |
| Årets opskrivninger | | <u>100.000</u> |
| Værdiregulering 30. juni 2021 | | <u>2.685.923</u> |
| | | |
| Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2021 | | <u>6.450.000</u> |

Noter

3 Materielle anlægsaktiver (fortsat)

Atkiver der måles til dagsværdi

Investerings ejendomme er jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendom udgør 6,5 % pr. 30.06.2021 i lighed med sidste år. En forøgelse af afkastkravet på 0,5-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,5 mio. kr. En formindskelse af afkastkravet på 0,5% vil forøge værdien med 0,6 mio. kr. Ejendommen udlejes til erhverv samt privat, dog hovedsageligt erhvervsudlejning (75%). Ejendommene er beliggende på gågaden i Aabenraa.

Lejemålet er primært erhvervsudlejning, hvorved lejer kan opsiges lejemålet med 6 måneders varsel. Som udgangspunkt er lejemålet uopsigeligt for udlejer. Der har ikke været tomgang i året, bortset fra kortere flytte og vedligeholdelsesperioder.

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.

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | Gæld 1. juli 2020 | Gæld 30. juni 2021 | Afdrag næste år | Restgæld efter 5 år |
|--------------------------------|----------------------|-----------------------|--------------------|------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 4.158.610 | 3.998.467 | 163.124 | 3.189.358 |
| | 4.158.610 | 3.998.467 | 163.124 | 3.189.358 |

Noter

5 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.

Den samlede sambeskatningsforpligtelse udgør pr. 30/6 2021 kr. 99.371.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Følgende pantebrev og ejerpantebrev er tinglyst på de af Ejendomsselskabet SJD A/S ejede ejendomme.

Realkredit Danmark A/S, kr. 4.306.000

De pantsatte aktivers bogførte værdi udgør, kr. 6.450.000