

JSAÆ ApS
CVR-nr. 31780772
Kongensgade 18, 3.
6700 Esbjerg

Årsrapport 2014/15

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 09.12.2015

Dirigent

Navn: Niels Aarre

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2014/15	9
Balance pr. 30.06.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2014/15	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

JSAÆ ApS
Kongensgade 18, 3.
6700 Esbjerg

CVR-nr.: 31780772
Hjemsted: Registreret i Esbjerg
Regnskabsår: 01.07.2014 - 30.06.2015

Direktion

Jeppe Droob
Sisse Droob Knudsen
Anders Droob

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Frodesgade 125
Postboks 200
6701 Esbjerg

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015 for JSAÆ 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. 30.06.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg, den 24.11.2015

Direktion

Jeppe Droob

Sisse Droob Knudsen

Anders Droob

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i JSAÆ ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for JSAÆ ApS for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR – danske revisors 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. 30.06.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.2014 - 30.06.2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tilføjelse til den udvidede gennemgang af årsregnskabet.

Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Esbjerg, den 24.11.2015

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Flemming Kühl
statsautoriseret revisor

Leon Vad Christensen
statsautoriseret revisor

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at eje aktier og anparter i andre selskaber samt at drive investerings- og finansieringsvirksomhed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat udgør et overskud på 3.171 t.kr., hvilket er tilfredsstillende.

Ledelsen forventer et positivt resultat for regnskabsåret 2015/16. Selskabets moderselskab har afgivet en understøttelseserklæring frem til 31.12.2016.

Begivenheder efter balancedagen

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

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 eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning ved salg indregnes i resultatopgørelsen, når levering og risikoovergang til køber har fundet sted.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder kontorholdsomkostninger 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.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder.

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 dattervirksomheder. 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 ejendommenes købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter forsigtig indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer 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.

De forventede pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Anvendt regnskabspraksis

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, lejernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets regulering af ejendommenes 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.

Associerede virksomheder med negativ regnskabsmæssig indre værdi måles til 0 kr., og et eventuelt tilgodehavende hos disse virksomheder nedskrives med andelen af den negative indre værdi, hvis det vurderes uerholdeligt. Hvis den regnskabsmæssige, negative indre værdi overstiger tilgodehavendet, indregnes det resterende beløb under hensatte forpligtelser, hvis der er en retlig eller faktisk forpligtelse til at dække den pågældende associerede virksomheds forpligtelser.

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Tilgodehavende og skyldig selskabsskat

Aktuelle skatteforpligtelser eller tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, der er reguleret for betalt acontoskat.

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 den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

Anvendt regnskabspraksis

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 kursværdi.

Andre finansielle forpligtelser

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse for 2014/15

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Bruttofortjeneste		3.587.033	(12.813)
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(25.078)	0
Dagsværdiregulering af finansielle forpligtelser		<u>3.604.640</u>	<u>0</u>
Driftsresultat		7.166.595	(12.813)
Andre finansielle indtægter	1	2	0
Andre finansielle omkostninger	2	<u>(3.121.708)</u>	<u>(500)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		4.044.889	(13.313)
Skat af ordinært resultat	3	<u>(873.458)</u>	<u>3.263</u>
Årets resultat		<u>3.171.431</u>	<u>(10.050)</u>
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>3.171.431</u>	<u>(10.050)</u>
		<u>3.171.431</u>	<u>(10.050)</u>

Balance pr. 30.06.2015

	<u>Note</u>	<u>2014/15 kr.</u>	<u>2013/14 kr.</u>
Investeringsjendomme		106.037.700	0
Materielle anlægsaktiver	4	106.037.700	0
Kapitalandele i associerede virksomheder		0	0
Finansielle anlægsaktiver	5	0	0
Anlægsaktiver		106.037.700	0
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		44.282	0
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.661.358	1.661.358
Andre tilgodehavender		2.602.892	0
Tilgodehavende selskabsskat		257.242	3.262
Tilgodehavender		4.565.774	1.664.620
Likvide beholdninger		0	750
Omsætningsaktiver		4.565.774	1.665.370
Aktiver		110.603.474	1.665.370

Balance pr. 30.06.2015

	Note	2014/15 kr.	2013/14 kr.
Virksomhedskapital	6	300.000	250.000
Overført overskud eller underskud		3.977.023	(5.144.408)
Egenkapital		4.277.023	(4.894.408)
Udskudt skat	7	1.130.700	0
Hensatte forpligtelser		1.130.700	0
Gæld til realkreditinstitutter		51.851.360	0
Deposita		284.104	0
Anden gæld		6.000.000	0
Langfristede gældsforpligtelser	8	58.135.464	0
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	8	1.000.000	0
Bankgæld		241.855	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		451.408	0
Gæld til tilknyttede virksomheder		42.422.905	6.553.278
Anden gæld		2.944.119	6.500
Kortfristede gældsforpligtelser		47.060.287	6.559.778
Gældsforpligtelser		105.195.751	6.559.778
Passiver		110.603.474	1.665.370
Eventualforpligtelser	9		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	10		

Egenkapitalopgørelse for 2014/15

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	250.000	(5.144.408)	(4.894.408)
Kapitalforhøjelse	50.000	5.950.000	6.000.000
Årets resultat	0	3.171.431	3.171.431
Egenkapital ultimo	300.000	3.977.023	4.277.023

Noter

	2014/15 kr.	2013/14 kr.
1. Andre finansielle indtægter		
Renteindtægter i øvrigt	2	0
	2	0
2. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	358.661	0
Renteomkostninger i øvrigt	1.929.487	0
Øvrige finansielle omkostninger	833.560	500
	3.121.708	500
3. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(257.242)	(3.263)
Ændring af udskudt skat	1.207.800	0
Effekt af ændrede skattesatser	(77.100)	0
	873.458	(3.263)
4. Materielle anlægsaktiver		Investerings- ejendomme kr.
Tilgange		106.062.778
Kostpris ultimo		106.062.778
Årets opskrivninger		(25.078)
Opskrivninger ultimo		(25.078)
Regnskabsmæssig værdi ultimo		106.037.700

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Afkastkravet for selskabets ejendom udgør 4,75% pr. 30.06.2015. En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere dagsværdien med 10.099 t.kr.

Noter

	Kapitalandele i associerede virksomheder kr.
5. Finansielle anlægsaktiver	
Kostpris primo	2.500.000
Kostpris ultimo	2.500.000
Nedskrivninger primo	(2.500.000)
Nedskrivninger ultimo	(2.500.000)
Regnskabsmæssig værdi ultimo	0

	Hjemsted	Retsform	Ejerandel %	Egenkapital kr.	Resultat kr.
Associerede virksomheder:					
HKD Invest A/S	Vejle	A/S	25,00	(24.463.029)	5.590.890

	Antal	Pålydende værdi kr.	Nominel værdi kr.
6. Virksomhedskapital			
Ordinære anparter	300	1.000,00	300.000
	300		300.000

	2014/15 kr.	2013/14 kr.	2012/13 kr.	2011/12 kr.	2010/11 kr.
Bevægelser i virksomhedskapitalen					
Virksomhedskapital primo	250.000	250.000	250.000	250.000	250.000
Kapitalforhøjelse	50.000	0	0	0	0
Virksomhedskapital ultimo	300.000	250.000	250.000	250.000	250.000

Noter

	2014/15 kr.	2013/14 kr.
7. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	578.400	0
Gældsforpligtelser	793.000	0
Andre fradragsberettigede midlertidige forskelle	(240.700)	0
	1.130.700	0

	Forfald inden 12 måneder 2013/14 kr.	Forfald inden 12 måneder 2014/15 kr.	Forfald efter 12 måneder 2014/15 kr.	Restgæld efter 5 år 2014/15 kr.
8. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	0	0	51.851.360	51.851.360
Deposita	0	0	284.104	0
Anden gæld	0	1.000.000	6.000.000	2.000.000
	0	1.000.000	58.135.464	53.851.360

9. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med Holdingselskabet af 1. september 1987, Esbjerg ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013/14 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

10. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i ejendom.

Den regnskabsmæssige værdi af pantsatte ejendomme udgør 106.038 t.kr.