

AOS Ejendomme P/S
Marsvænget 90, 6710 Esbjerg V

Årsrapport for
2022/23

CVR-nr. 39 17 97 09

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2023.

Søren Jonadab Sønderskov
dirigent

Indholdsfortegnelse

Side

Påtegninger

- 1 Ledelsespåtegning
- 2 Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Ledelsesberetning

- 4 Selskabsoplysninger
- 5 Ledelsesberetning

Årsregnskab 1. juli 2022 - 30. juni 2023

- 6 Anvendt regnskabspraksis
- 8 Resultatopgørelse
- 9 Balance
- 11 Noter

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato aflagt årsrapporten for 2022/23 for AOS Ejendomme P/S.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vi anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter vores opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Esbjerg V, den 30. november 2023

Direktion

Søren Jonadab Sønderskov

Bestyrelse

Ove Mortensen

Allan Jensen

Søren Jonadab Sønderskov

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i AOS Ejendomme P/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for AOS Ejendomme P/S for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023, der omfatter anvendt 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 2023 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2022 - 30. juni 2023 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 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 virksomheden, 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.

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.

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 30. november 2023

Martinsen

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 28 52 01

Alexander Hardy Josef Müller
Rasmussen
statsautoriseret revisor
mne24721

Selskabsoplysninger

Selskabet	AOS Ejendomme P/S Marsvænget 90 6710 Esbjerg V
	CVR-nr.: 39 17 97 09 Regnskabsår: 1. juli 2022 - 30. juni 2023
Bestyrelse	Ove Mortensen Allan Jensen Søren Jonadab Sønderskov
Direktion	Søren Jonadab Sønderskov
Komplementar	Komplementarselskabet AOS Ejendomme ApS
Revision	Martinsen Statsautoriseret Revisionspartnerselskab Edison Park 4 6715 Esbjerg N

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at eje og drive udlejningsejendomme samt ethvert hermed efter bestyrelsens skøn beslægtet formål.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er optaget i balancen til 57,8 mio. kr., hvilket efter ledelsens vurdering er et udtryk for dagsværdien. Som omtalt i anvendt regnskabspraksis og i noten for investeringsejendomme, er de enkelte investeringsejendommers dagsværdi beregnet med udgangspunkt i ejendommenes driftsoverskud samt markedets afkastkrav til de pågældende ejendomme. Som anført i noten for investeringsejendomme er der anvendt et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 6,39 %, hvilket ledelsen vurderer svarer til markedsniveauet.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat efter skat udgør 4.375.080 kr. mod 2.306.110 kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for AOS Ejendomme P/S er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder nettoomsætning, driftsomkostninger samt eksterne omkostninger.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger.

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der omfatter ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommenes dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under "omkostninger vedrørende investeringsejendomme".

Investeringsejendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten "værdireguleringer af ejendomme".

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets og koncernens kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter.

Egenkapital

Udbytte

Udbytte, som forventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Gæld til realkreditinstitut og kreditinstitutter er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

<u>Note</u>	<u>2022/23</u>	<u>2021/22</u>
Bruttofortjeneste	2.983.166	2.741.346
Værdiregulering af investeringsejendomme	-289.007	357.409
Resultat før finansielle poster	2.694.159	3.098.755
Andre finansielle indtægter	3.143.531	0
2 Øvrige finansielle omkostninger	-1.462.610	-792.645
Årets resultat	4.375.080	2.306.110
Forslag til resultatdisponering:		
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	750.000
Overføres til overført resultat	3.375.080	1.556.110
Disponeret i alt	4.375.080	2.306.110

Balance 30. juni

Aktiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Anlægsaktiver			
3	Investeringsjendomme	57.795.999	48.200.000
	Materielle anlægsaktiver i alt	57.795.999	48.200.000
	Anlægsaktiver i alt	57.795.999	48.200.000
Omsætningsaktiver			
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	237.538	155.681
	Tilgodehavender i alt	237.538	155.681
	Likvide beholdninger	110	0
	Omsætningsaktiver i alt	237.648	155.681
	Aktiver i alt	58.033.647	48.355.681

Balance 30. juni

Passiver			
<u>Note</u>		<u>2023</u>	<u>2022</u>
Egenkapital			
4	Virksomhedskapital	750.000	750.000
5	Overført resultat	11.103.282	7.728.202
6	Foreslået udbytte for regnskabsåret	1.000.000	750.000
	Egenkapital i alt	12.853.282	9.228.202
Gældsforpligtelser			
7	Gæld til realkreditinstitutter	31.712.464	27.690.223
	Deposita	1.128.368	998.586
8	Anden gæld	10.569.832	8.500.000
	Langfristede gældsforpligtelser i alt	43.410.664	37.188.809
	Kortfristet del af langfristet gæld	736.220	1.213.529
	Gæld til pengeinstitutter	402.147	205.843
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	141.580	46.025
	Anden gæld	489.754	473.273
	Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.769.701	1.938.670
	Gældsforpligtelser i alt	45.180.365	39.127.479
	Passiver i alt	58.033.647	48.355.681

1 Usikkerhed ved indregning eller måling

10 Oplysninger om dagsværdi

9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Noter

1. Usikkerhed ved indregning eller måling

Selskabets beholdning af investeringsejendomme er optaget i balancen til ca. 57,8 mio. kr., hvilket efter ledelsens vurdering er et udtryk for dagsværdien. Som omtalt i anvendt regnskabspraksis og i noten for investeringsejendomme, er de enkelte investeringsejendommers dagsværdi beregnet med udgangspunkt i ejendommenes driftsoverskud samt markedets afkastkrav til de pågældende ejendomme. Som anført i noten for investeringsejendomme er der anvendt et vægtet gennemsnitligt afkastkrav på 6,39 %, hvilket ledelsen vurderer svarer til markedsniveauet.

	2022/23	2021/22
2. Øvrige finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	1.462.610	792.645
	1.462.610	792.645
	30/6 2023	30/6 2022
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. juli 2022	47.303.790	46.661.199
Tilgang i årets løb	9.885.006	642.591
Kostpris 30. juni 2023	57.188.796	47.303.790
Regulering til dagsværdi 1. juli 2022	896.210	538.801
Årets værdiregulering	-289.007	357.409
Regulering til dagsværdi 30. juni 2023	607.203	896.210
Regnskabsmæssig værdi 30. juni 2023	57.795.999	48.200.000

Noter

3. Investeringsejendomme (fortsat)

Investeringsejendomme består af 8 ejendomme:

Beboelsesejendomme:

Storegade 83, Esbjerg

Storegade 23, Esbjerg

Exnersgade 79, Esbjerg

Spigerborgade 2, Varde

Erhvervsejendomme:

Tømmervej 3, Varde

Helgolandsgade 7-9, Esbjerg

Ribegade 4, Esbjerg

Blandet benyttelse:

Danmarksgade 43, Esbjerg

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	6,39
Erhverv afkastprocent	7,25 - 9,00
Bolig afkastprocent	5,00 - 5,50

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5 %-point vil betyde, at værdien af investeringsejendommene reduceres med 4.193 t.kr.. Egenkapitalen vil dermed blive reduceret fra de nuværende 12.853 t.kr. til 8.660 t.kr.

Noter

	30/6 2023	30/6 2022
4. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. juli 2022	750.000	750.000
	750.000	750.000
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. juli 2022	7.728.202	6.172.092
Årets overførte overskud eller underskud	3.375.080	1.556.110
	11.103.282	7.728.202
6. Foreslået udbytte for regnskabsåret		
Udbytte 1. juli 2022	750.000	0
Udloddet udbytte	-750.000	0
Udbytte for regnskabsåret	1.000.000	750.000
	1.000.000	750.000
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	32.448.684	28.903.752
Heraf forfalder inden for 1 år	-736.220	-1.213.529
	31.712.464	27.690.223
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	28.610.215	22.942.900
8. Anden gæld		
Anden gæld i alt	10.569.832	8.500.000
Heraf forfalder inden for 1 år	0	0
	10.569.832	8.500.000
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	10.569.832	8.500.000

Noter

9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 32.616 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2023 udgør 57.796 t.kr.

Selskabet har deponeret ejerpantebreve på i alt 683 t.kr. til sikkerhed for bankgæld. Ejerpantebrevene giver pant i grunde og bygninger hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2022 udgør 9.532 t.kr.

10. Oplysninger om dagsværdi

	<u>Investerings- ejendomme</u>
Dagsværdi 30. juni 2023	57.795.999
Årets urealiserede ændringer af dagsværdi indregnet i resultatopgørelsen	<u>-289.007</u>

Søren Jonadab Sønderskov

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Jonadab Sønderskov

Direktør

ID: f362033a-d37d-4f4d-b87b-126feb6857ad

Tidspunkt for underskrift: 30-11-2023 kl.: 17:25:40

Underskrevet med MitID



Søren Jonadab Sønderskov

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Jonadab Sønderskov

Bestyrelsesmedlem

ID: f362033a-d37d-4f4d-b87b-126feb6857ad

Tidspunkt for underskrift: 30-11-2023 kl.: 17:25:40

Underskrevet med MitID



Søren Jonadab Sønderskov

Navnet returneret af dansk MitID var:

Søren Jonadab Sønderskov

Dirigent

ID: f362033a-d37d-4f4d-b87b-126feb6857ad

Tidspunkt for underskrift: 30-11-2023 kl.: 17:25:40

Underskrevet med MitID



Ove Mortensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Ove Mortensen

Bestyrelsesmedlem

ID: 7ba7923f-0bf8-4a29-aaca-359397bf39f4

Tidspunkt for underskrift: 30-11-2023 kl.: 20:02:11

Underskrevet med MitID



Allan Jensen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Allan Jensen

Bestyrelsesmedlem

ID: e5ae491e-794c-4862-8823-2d083a9b0425

Tidspunkt for underskrift: 30-11-2023 kl.: 15:12:14

Underskrevet med MitID



Alexander Hardy Josef Müller Rasmussen

Navnet returneret af dansk MitID var:

Alexander Hardy Josef Müller Rasmussen

Revisor

ID: beacaccc-c5eb-40c6-a140-96564f4d3fb0

CVR-match med dansk MitID

Tidspunkt for underskrift: 01-12-2023 kl.: 08:04:59

Underskrevet med MitID

