

Sjællandske Ejendomme A/S
CVR-nr. 14605630
Norvangen 3D
4220 Korsør

Årsrapport 2015

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 28.04.2016

Dirigent

Navn: Michael Vinther

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Virksomhedsoplysninger	1
Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Ledelsesberetning	4
Anvendt regnskabspraksis	5
Resultatopgørelse for 2015	9
Balance pr. 31.12.2015	10
Egenkapitalopgørelse for 2015	12
Noter	13

Virksomhedsoplysninger

Virksomhed

Sjællandske Ejendomme A/S
Norvangen 3D
4220 Korsør

CVR-nr.: 14605630
Hjemsted: Slagelse
Regnskabsår: 01.01.2015 - 31.12.2015

Bestyrelse

Jan Milvertz, formand
Tina Milvertz
Rikke Milvertz

Direktion

Morten Dalgaard

Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
Ndr. Ringgade 70A
4200 Slagelse

Ledelsespåtegning

Vi har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 for Sjællandske Ejendomme A/S.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2015 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Slagelse, den 28.04.2016

Direktion

Morten Dalgaard

Bestyrelse

Jan Milvertz
formand

Tina Milvertz

Rikke Milvertz

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Sjællandske Ejendomme A/S

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sjællandske Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015. 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. 31.12.2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2015 - 31.12.2015 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.

Slagelse, den 28.04.2016

Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Jens Jørgen Simonsen
statsautoriseret revisor

CVR-nr. 33963556

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets formål er at købe og sælge investeringsejendomme samt udlejning heraf samt anden virksomhed, der står i forbindelse hermed.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets resultat giver et overskud på 412 t.kr., hvilket betragtes som tilfredsstillende. For 2016 forventes et tilsvarende resultat.

Selskabets ejendomme er værdiansat efter reglerne for investeringsejendomme med udgangspunkt i en afkast-baseret model, hvor forrentningskravet er fastsat efter det generelle renteniveau samt en individuel vurdering af hver enkelt ejendom. I den individuelle vurdering indgår parametre som beliggenhed, stand, potentiale og størrelse. Selskabet har i 2015 valgt at benytte afkastprocenter i niveauet 5% til 7,5%.

Fastsættelse af afkastprocenter er behæftet med en vis usikkerhed, men det er selskabets overbevisning, at de benyttede afkastprocenter er markedskonforme.

Selskabets moderselskab, JMI Ejendomme A/S, vil tilføre selskabet den fornødne likviditet til at gennemføre selskabets drift for 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.

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 selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når selskabet som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå selskabet, 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.

Omregning af fremmed valuta

Transaktioner i fremmed valuta omregnes ved første indregning til transaktionsdagens kurs. Tilgodehavender, gældsforpligtelser og andre monetære poster i fremmed valuta, som ikke er afregnet på balancedagen, omregnes til balancedagens valutakurs. Valutakursdifferencer, der opstår mellem transaktionsdagens kurs og kursen på henholdsvis betalingsdagen og balancedagen, indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster. Materielle og immaterielle anlægsaktiver, varebeholdninger og andre ikke-monetære aktiver, der er købt i fremmed valuta, omregnes til historiske kurser.

Afledte finansielle instrumenter

Afledte finansielle instrumenter måles ved første indregning i balancen til kostpris og efterfølgende til dagsværdi. Afledte finansielle instrumenter indregnes under henholdsvis andre tilgodehavender og anden gæld.

Ændringer i dagsværdien af afledte finansielle instrumenter, der er klassificeret som og opfylder betingelserne for sikring af dagsværdien af et indregnet aktiv eller en indregnet forpligtelse, indregnes direkte på egenkapitalen sammen med ændringer i værdien af det sikrede aktiv eller den sikrede forpligtelse. Øvrige ændringer indregnes i resultatopgørelsen som finansielle poster.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter årets fakturerede husleje med fradrag af ejendomsomkostninger.

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger afholdt til at realisere den fakturerede husleje, ejendomsskatter, reparation og vedligeholdelse på bygninger mv.

Nettoomsætning

Nettoomsætning i form af huslejeindtægter indregnes i resultatopgørelsen for den periode, lejen vedrører. Nettoomsætning indregnes eksklusiv moms, afgifter og rabatter i forbindelse med salget og måles til salgsværdien af det fastsatte vederlag.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder gevinster ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

Andre finansielle indtægter

Andre finansielle indtægter består af renteindtægter, amortisering af finansielle indtægter samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Andre finansielle omkostninger

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder, amortisering af finansielle forpligtelser samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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 JMI Ejendomme A/S 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).

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt eventuelle direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets reguleringer til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

Afkastprocenten fastlægges individuelt for hver ejendom med udgangspunkt i den effektive rente på 10-årige statsobligationer med tillæg af individuelle risikotillæg.

Den anvendte afkastprocent pr. 31.12.2015 er 5,00% - 7,50%.

Tilgodehavender

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

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og 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 dagsværdi på balancedagen.

Andre finansielle forpligtelser

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

Skyldig og tilgodehavende selskabsskat

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

Resultatopgørelse for 2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Bruttofortjeneste		1.978.449	1.751
Andre finansielle indtægter		1.529	107
Andre finansielle omkostninger	1	<u>(1.454.474)</u>	<u>(1.424)</u>
Resultat af ordinære aktiviteter før skat		525.504	434
Skat af ordinært resultat	2	<u>(113.293)</u>	<u>(122)</u>
Årets resultat		<u>412.211</u>	<u>312</u>
 Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		<u>412.211</u>	<u>312</u>
		<u>412.211</u>	<u>312</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Investeringsjendomme		32.840.228	33.853
Materielle anlægsaktiver	3	<u>32.840.228</u>	<u>33.853</u>
Anlægsaktiver		<u>32.840.228</u>	<u>33.853</u>
Andre tilgodehavender		60.902	100
Periodeafgrænsningsposter		6.290	13
Tilgodehavender		<u>67.192</u>	<u>113</u>
Likvide beholdninger		<u>540.275</u>	<u>43</u>
Omsætningsaktiver		<u>607.467</u>	<u>156</u>
Aktiver		<u>33.447.695</u>	<u>34.009</u>

Balance pr. 31.12.2015

	<u>Note</u>	<u>2015 kr.</u>	<u>2014 t.kr.</u>
Virksomhedskapital	4	500.000	500
Overført overskud eller underskud		<u>2.937.511</u>	<u>2.150</u>
Egenkapital		<u>3.437.511</u>	<u>2.650</u>
Udskudt skat	5	<u>888.242</u>	<u>765</u>
Hensatte forpligtelser		<u>888.242</u>	<u>765</u>
Gæld til realkreditinstitutter		21.739.915	22.393
Kreditinstitutter i øvrigt		<u>3.086.887</u>	<u>3.539</u>
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>24.826.802</u>	<u>25.932</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	636.242	623
Leverandører af varer og tjenesteydelser		1.200	8
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.774.134	1.679
Skyldig selskabsskat		105.938	0
Anden gæld		<u>1.777.626</u>	<u>2.352</u>
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>4.295.140</u>	<u>4.662</u>
Gældsforpligtelser		<u>29.121.942</u>	<u>30.594</u>
Passiver		<u>33.447.695</u>	<u>34.009</u>
Eventualforpligtelser	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		
Ejerforhold	9		

Egenkapitalopgørelse for 2015

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	2.149.551	2.649.551
Værdireguleringer	0	375.749	375.749
Årets resultat	0	412.211	412.211
Egenkapital ultimo	500.000	2.937.511	3.437.511

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
1. Andre finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	102.167	99
Renteomkostninger i øvrigt	1.247.155	1.329
Øvrige finansielle omkostninger	105.152	(4)
	1.454.474	1.424
	2015	2014
	kr.	t.kr.
2. Skat af ordinært resultat		
Aktuel skat	(9.488)	0
Ændring af udskudt skat	122.781	114
Regulering vedrørende tidligere år	0	8
	113.293	122
		Investerings-
		ejendomme
		kr.
3. Materielle anlægsaktiver		
Kostpris primo		29.368.663
Tilgange		55.121
Afgange		(1.064.300)
Kostpris ultimo		28.359.484
Opskrivninger primo		4.480.744
Opskrivninger ultimo		4.480.744
Regnskabsmæssig værdi ultimo		32.840.228
	Antal	Pålydende værdi kr.
4. Virksomhedskapital		Nominel værdi kr.
Ordinære aktier	5.000	500.000
	5.000	500.000

Noter

	2015	2014
	kr.	t.kr.
5. Udskudt skat		
Materielle anlægsaktiver	985.764	986
Gældsforpligtelser	(97.522)	(113)
Fremførbare skattemæssige underskud	0	(108)
	888.242	765

	Forfald inden 12 måneder 2014 t.kr.	Forfald inden 12 måneder 2015 kr.	Forfald efter 12 måneder 2015 kr.	Restgæld efter 5 år 2015 kr.
6. Langfristede gældsforpligtelser				
Gæld til realkreditinstitutter	133	99.215	21.739.915	17.181.258
Kreditinstitutter i øvrigt	490	537.027	3.086.887	509.499
	623	636.242	24.826.802	17.690.757

7. Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JMI Ejendomme A/S som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

8. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Prioritetsgæld er sikret ved pant i investeringsejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.740 t.kr.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. 5.925 t.kr. i selskabets ejendomme. Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør 32.740 t.kr.

Til sikkerhed for ejerforeninger mv. er udstedt ejerpantebreve nom. 135 t.kr. i selskabets ejendomme.

Sikkerhedsstillelser over for dattervirksomheder og tilknyttede virksomheder

Selskabet har kautioneret for bankgæld i JMI Ejendomme A/S samt Vestsjællandske Ejendomme ApS. Bankgæld udgør 2.979 t.kr. pr. 31. december 2015.

Noter

9. Ejerforhold

Selskabet har registreret følgende aktionærer med mere end 5% af aktiekapitalens stemmerettigheder eller pålydende værdi:

JMI Ejendomme A/S, Korsør