

Sjællandske Ejendomme A/S

Norvangen 3D, opgang D, 1. sal, 4220 Korsør
CVR-nr. 14 60 56 30

Årsrapport for 2019

Årsrapporten er godkendt på den
ordinære generalforsamling, d. 30.04.20

Michael Vinther
Dirigent

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Egenkapitalopgørelse	11
Noter	12 - 18

Selskabet

Sjællandske Ejendomme A/S
Norvangen 3D, opgang D, 1. sal
4220 Korsør
Hjemsted: Slagelse
CVR-nr.: 14 60 56 30
Regnskabsår: 01.01 - 31.12

Direktion

Direktør Morten Dalgaard

Bestyrelse

Michael Vinther
Rikke Nisted Milvertz
Jan Milvertz
Tina Reinholdt Milvertz

Revisor

Beierholm
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Modervirksomhed

JMI Ejendomme A/S

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 for Sjællandske Ejendomme 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. 31.12.19 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Korsør, den 30. april 2020

Direktionen

Morten Dalgaard
Direktør

Bestyrelsen

Michael Vinther
Formand

Rikke Nisted Milvertz

Jan Milvertz

Tina Reinholdt Milvertz

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejeren i Sjællandske Ejendomme A/S

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Sjællandske Ejendomme A/S for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.19 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.19 - 31.12.19 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 internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. 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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

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 selskabet, 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.

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.

Slagelse, den 30. april 2020

Beierholm

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab
CVR-nr. 32 89 54 68

Jens Jørgen Bay Simonsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne11503

Anne Cathrine Nielsen

Statsaut. revisor
MNE-nr. mne41368

Væsentligste aktiviteter

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

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.01.19 - 31.12.19 udviser et resultat på DKK 420.280 mod DKK 943.967 for tiden 01.01.18 - 31.12.18. Balancen viser en egenkapital på DKK 6.163.157.

Selskabets ejendomme er værdiansat efter reglerne for investeringsejendomme med udgangspunkt i en afkastbaseret model, hvor forrentningskravet er fastsat efter det generelle renteniveau samt en individuel vurdering af hver ejendom. I den individuelle vurdering indgår parametre såsom ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Ledelsen har i 2019 benyttet afkastprocenter i niveauet 5% - 6,5%. Årets værdiregulering af selskabets investeringsejendomme udgør en nedskrivning på DKK 400.000.

Fastlæggelse af dagsværdien er behæftet med en vis usikkerhed, men det er ledelsens 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 2020.

Efterfølgende begivenheder

Efter regnskabsårets udløb er store dele af samfundet ramt af COVID-19. Situationen vil potentielt kunne have en negativ indvirkning på selskabets lejere og dermed selskabets lejeindtægter i regnskabsåret 2020. Situationen har pt. ikke medført en negativ indvirkning i selskabet og det er på regnskabsafslæggelsestidspunktet ledelsens forventning, at situationen ikke kommer til at have en væsentlig indvirkning på den budgetterede drift for 2020 og selskabets finansielle stilling.

Note		2019 DKK	2018 DKK
	Bruttofortjeneste	1.674.401	1.994.828
	Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	-400.000	0
	Resultat af primær drift	1.274.401	1.994.828
1	Finansielle omkostninger	-735.581	-797.605
	Resultat før skat	538.820	1.197.223
	Skat af årets resultat	-118.540	-253.256
	Årets resultat	420.280	943.967
Forslag til resultatdisponering			
	Overført resultat	420.280	943.967
	I alt	420.280	943.967

AKTIVER		31.12.19	31.12.18
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	32.650.317	32.779.250
2	Materielle anlægsaktiver i alt	32.650.317	32.779.250
	Anlægsaktiver i alt	32.650.317	32.779.250
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	68.616	138.948
	Andre tilgodehavender	0	55.000
	Periodeafgrænsningsposter	4.182	3.415
	Tilgodehavender i alt	72.798	197.363
	Likvide beholdninger	19.509	51.381
	Omsætningsaktiver i alt	92.307	248.744
	Aktiver i alt	32.742.624	33.027.994

	31.12.19	31.12.18
Note	DKK	DKK
PASSIVER		
Selskabskapital	500.000	500.000
Overført resultat	5.663.157	5.242.877
Egenkapital i alt	6.163.157	5.742.877
Hensættelser til udskudt skat	403.130	420.577
Hensatte forpligtelser i alt	403.130	420.577
3 Gæld til realkreditinstitutter	17.399.030	18.587.681
3 Gæld til øvrige kreditinstitutter	1.256.706	1.753.483
Langfristede gældsforpligtelser i alt	18.655.736	20.341.164
3 Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	1.663.021	1.621.473
Gæld til øvrige kreditinstitutter	0	461
Modtagne forudbetalinger fra kunder	0	14.926
Leverandører af varer og tjenesteydelser	40.351	56
Gæld til tilknyttede virksomheder	4.771.313	3.820.270
Deposita	601.186	584.433
Selskabsskat	135.987	200.013
Anden gæld	308.743	281.744
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	7.520.601	6.523.376
Gældsforpligtelser i alt	26.176.337	26.864.540
Passiver i alt	32.742.624	33.027.994

- 4 Eventualforpligtelser
 5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser
 6 Nærtstående parter

Egenkapitalopgørelse

Beløb i DKK	Selskabskapital	Overført resultat	Egenkapital i alt
Egenkapitalopgørelse for 01.01.18 - 31.12.18			
Saldo pr. 01.01.18	500.000	4.298.910	4.798.910
Forslag til resultatdisponering	0	943.967	943.967
Saldo pr. 31.12.18	500.000	5.242.877	5.742.877
Egenkapitalopgørelse for 01.01.19 - 31.12.19			
Saldo pr. 01.01.19	500.000	5.242.877	5.742.877
Forslag til resultatdisponering	0	420.280	420.280
Saldo pr. 31.12.19	500.000	5.663.157	6.163.157

	2019 DKK	2018 DKK
--	-------------	-------------

1. Finansielle omkostninger

Renter, tilknyttede virksomheder	198.120	190.352
Renteomkostninger i øvrigt	526.353	578.580
Valutakursreguleringer	9.352	11.902
Øvrige finansielle omkostninger	1.756	16.771
Øvrige finansielle omkostninger i alt	537.461	607.253
I alt	735.581	797.605

2. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 01.01.19	30.900.597
Tilgang i året	271.067
Kostpris pr. 31.12.19	31.171.664
Dagsværdireguleringer pr. 01.01.19	1.878.653
Dagsværdireguleringer i året	-400.000
Dagsværdireguleringer pr. 31.12.19	1.478.653
Regnskabsmæssig værdi pr. 31.12.19	32.650.317

2. Materielle anlægsaktiver - fortsat -

Selskabet ejer en række investeringsejendomme beliggende i Korsør-, Ringsted- og Slagelseområdet. Investeringsejendommene udlejes til erhverv og til beboelse.

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen i anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi, og selskabet anvender normalindtjeningsmetoden til fastsættelse af dagsværdien.

Fastsættelse af dagsværdien er baseret på et forventet normaliseret driftsresultat og et afkastkrav, der ligger i niveau 5% - 6,5%. Afkastkravet er fastlagt under hensyntagen til ejendommens beliggenhed, alder, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter.

Der er på balancedagen indgået lejekontrakter på 100% af selskabets lejemål. Driftsomkostninger er skønnede med udgangspunkt i de omkostninger, der forventes at medgå til driften af investeringsejendommen i et normalt år, herunder omkostninger til reparation og vedligeholdelse for at opretholde ejendommen i den nuværende vedligeholdelsesstand.

Der er i dagsværdien foretaget fradrag for tab af lejeindtægter for ikke udlejede arealer.

Selskabets udlejning til beboelse baserer sig på de almindelige regler for udlejning af boliger til private, herunder ift. opsigelsesvarsel. Selskabet har indgået individuelle aftaler om opsigelse af erhvervslejemål mellem 3-6 mdr.

En forøgelse af afkastkravet med 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med t.DKK 2.562.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien på investeringsejendommen.

3. Langfristede gældsforpligtelser

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 31.12.19	Gæld i alt 31.12.18
Gæld til realkreditinstitutter	1.186.952	12.601.143	18.585.982	19.744.371
Gæld til øvrige kreditinstitutter	476.069	0	1.732.775	2.218.266
I alt	1.663.021	12.601.143	20.318.757	21.962.637

4. Eventualforpligtelser

Kautionsforpligtelser

Selskabet har stillet selvskyldnerkaution for tilknyttede virksomheders gæld til kreditinstitutter. Kautionen er ulimiteret. Tilknyttede virksomheders gæld til omfattede kreditinstitutter udgør på balancedagen t.DKK 2.987.

Andre eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JMI Ejendomme A/S som administrationsselskab og hæfter solidarisk og ubegrænset for selskabsskatter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

5. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 18.586 er der givet pant i investeringsejendomme, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 32.650.

Til sikkerhed for bankgæld er deponeret ejerpantebreve nom. t.DKK 4.325 i selskabets ejendomme.

Regnskabsmæssig værdi af pantsatte ejendomme udgør t.DKK 32.650.

Til sikkerhed for ejerforeninger m.v. er tinglyst sikkerheder på t.DKK 135 i selskabets ejendomme.

6. Nærtstående parter

Bestemmende indflydelse

Grundlag for indflydelse

JMI Ejendomme A/S

Stemmerettighedsmajoritet

7. Anvendt regnskabspraksis

GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af bestemmelser fra en højere regnskabsklasse.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, når det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde selskabet, og aktivets værdi kan måles pålideligt. Forpligtelser indregnes i balancen, når 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. Efterfølgende måles aktiver og forpligtelser som beskrevet nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSE

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, andre driftsindtægter og ejendomsomkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter indtægter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder gevinster ved salg af materielle anlægsaktiver.

Ejendomsomkostninger

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til ejendomsdrift, administration og tab på debitorer i det omfang, de ikke overstiger normale nedskrivninger.

Af- og nedskrivninger

Investerings ejendomme afskrives ikke.

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Under dagsværdiregulering af investeringsejendomme indregnes urealiserede værdireguleringer af investeringsejendomme samt realiserede gevinster og tab ved salg.

Andre finansielle poster

Under andre finansielle poster indregnes renteindtægter og rentekomkostninger m.v.

Amortisering af kurstab og låneomkostninger vedrørende finansielle forpligtelser indregnes løbende som finansiell omkostning.

Skat af årets resultat

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som skat af årets resultat med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til poster indregnet direkte i egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

BALANCE

Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris. Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen indtil aktivet er klar til brug. Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi med værdireguleringer i resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af et markedsbaseret driftsafkast af ejendommen. Der er ikke anvendt en valuar i forbindelse med fastsættelse af dagsværdien.

Gevinster eller tab ved afhændelse af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem en eventuel salgspris med fradrag af salgskomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet fratrukket eventuelle omkostninger til bortskaffelse.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af tab.

Nedskrivninger til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender, når der på individuelt niveau foreligger en objektiv indikation på, at et tilgodehavende er værdiforringet.

Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti.

Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle

7. Anvendt regnskabspraksis - fortsat -

mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

Gældsforpligtelser

Deposita, der er indregnet under forpligtelser, omfatter indbetalte deposita fra lejere vedrørende selskabets lejemål.

Langfristede gældsforpligtelser måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (lånoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles herefter til amortiseret kostpris, hvor kurstab og låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen som en finansiel omkostning over løbetiden på grundlag af den beregnede, effektive rente på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

Modtagne forudbetalinger fra kunder

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter beløb modtaget fra kunder forud for tidspunktet for levering af den aftalte vare eller færdiggørelse af den aftalte tjenesteydelse.