

*SL Ejendomme Vojens ApS
Tornsangervej 4
6500 Vojens*

CVR-nr: 17 46 87 07

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2016*

(23. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 4/4 2017

Dirigent

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2016

Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2016 for SL Ejendomme Vojens ApS.

Årsrapporten, der ikke er revideret, aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Direktionen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 4. april 2017

Direktion

Senus Lorenzen

Til den daglige ledelse i SL Ejendomme Vojens ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SL Ejendomme Vojens ApS for perioden 1. januar - 31. december 2016 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vojens, den 4. april 2017

ND REVISION VOJENS
registreret revisionsanpartsselskab
CVR 31611962

Carsten Feidenhansl HD
Registreret revisor

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	SL Ejendomme Vojens ApS Tornsangervej 4 6500 Vojens
	Telefon: 74 54 27 88 CVR-nr.: 17 46 87 07 Stiftet: 22. december 1993 Regnskabsår: 1. januar - 31. december Kundenr.: 30074630
Direktion	Senus Lorenzen
Pengeinstitut	Sydbank Haderslev Storegade 5-7 6100 Haderslev
Revisor	ND REVISION VOJENS registreret revisionsanpartsselskab Østergade 28 6500 Vojens
Ejerforhold	Senus Lorenzen, Tornsangervej 4, 6500 Vojens
Hovedaktivitet	Selskabets formål er udlejning af fast ejendom.

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsperioden udviser et resultat på DKK 131.660. Balancen viser en egenkapital på DKK 1.900.833.

Ledelsen anser årets resultat som tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser indtruffet efter statusdag

Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder, som væsentligt vil kunne påvirke selskabets finansielle stilling.

RESULTATOPGØRELSE
1. JANUAR - 31. DECEMBER 2016

	2016	2015 kr. 1000
BRUTTORESULTAT	405.872	385
1 Personaleomkostninger	-64.800	0
Resultat af ordinær drift før dagsværdireguleringer	341.072	385
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	-69.042	-40
DRIFTSRESULTAT	272.030	345
Andre finansielle omkostninger	-108.953	-214
ORDINÆRT RESULTAT FØR SKAT	163.077	131
2 Skat af årets resultat	-31.417	-18
ÅRETS RESULTAT	131.660	113
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	55.000	55
Overført resultat	76.660	58
DISPONERET I ALT	131.660	113

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016

AKTIVER

	2016	2015 kr. 1000
Grunde og bygninger	5.721.910	5.722
Materielle anlægsaktiver	5.721.910	5.722
ANLÆGSAKTIVER	5.721.910	5.722
Andre tilgodehavender	0	9
Tilgodehavender	0	9
OMSÆTNINGSAKTIVER	0	9
AKTIVER	5.721.910	5.731

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2016
PASSIVER

	2016	2015 kr. 1000
Virksomhedskapital	200.000	200
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver	477.674	478
Overført resultat.....	1.168.159	1.092
Forslag til udbytte for regnskabsåret	55.000	55
3 EGENKAPITAL.....	1.900.833	1.825
Hensættelse til udskudt skat	234.900	246
HENSATTE FORPLIGTELSER	234.900	246
Prioritetsgæld.....	3.118.524	3.152
4 Langfristede gældsforpligtelser	3.118.524	3.152
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser	103.064	102
Kreditinstitutter.....	233.902	298
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....	8.229	0
Selskabsskat.....	21.724	10
Anden gæld.....	90.484	88
Periodeafgrænsningsposter	10.100	10
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse	150	0
Kortfristede gældsforpligtelser	467.653	508
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.586.177	3.660
PASSIVER	5.721.910	5.731
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

NOTER

	2016	2015 kr. 1000		
1 Personaleomkostninger				
Antal personer beskæftiget	1	0		
Lønninger.....	64.800	0		
Personaleomkostninger i alt	64.800	0		
2 Skat af årets resultat				
Beregnet skat af årets resultat	43.010	28		
Regulering af udskudt skat	-11.500	-10		
Regulering af tidligere års skat	-93	0		
Skat af årets resultat i alt	31.417	18		
3 Egenkapital	Primo	Udbetalt udbytte	Forslag til resultat- disponering	Ultimo
Virksomhedskapital.....	200.000	0	0	200.000
Reserve for dagsværdi på investeringsaktiver.....	477.674	0	0	477.674
Overført resultat	1.091.499	0	76.660	1.168.159
Forslag til udbytte for regnskabsåret.....	55.000	-55.000	55.000	55.000
	1.824.173	-55.000	131.660	1.900.833

NOTER

	Restgæld 31/12 2016	Dagsværdi 31/ 12 2016	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld	3.113.042	3.221.588	103.064	2.523.911
	<u>3.113.042</u>	<u>3.221.588</u>	<u>103.064</u>	<u>2.523.911</u>

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 3.113.042 DKK er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2016 udgør 5.721.910 DKK. Seneste offentliggjorte ejendomsvurdering udgør 3.700.000 DKK.

Selskabets har udstedt ejerpantebrev på i alt 1.300.000 DKK, der giver pant i ovenstående grunde og bygninger.

GENERELT

Årsregnskabet for SL Ejendomme Vojens ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B.

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

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle omkostninger, der er afholdt for at opnå årets indtjening, herunder afskrivninger, nedskrivninger og hensatte forpligtelser samt tilbageførsler som følge af ændrede regnskabsmæssige skøn af beløb, der tidligere har været indregnet i resultatopgørelsen.

Aktiver indregnes i balancen, 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 for hver enkelt.

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

Som målevaluta benyttes danske kroner. Alle andre valutaer anses som fremmed valuta.

RESULTATOPGØRELSEN

Generelt

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten består af sammentrækning af regnskabsposterne ”nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer, varer under fremstilling og handelsvarer, andre driftsindtægter, omkostninger til råvarer og hjælpematerialer samt andre eksterne omkostninger”.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Investeringsjendommenes driftsomkostninger

Investeringsjendommenes driftsomkostninger omfatter ejendomsskatter, forsikring og vedligeholdelse.

Andre driftsindtægter og -omkostninger

Andre driftsindtægter og -omkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens aktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg, reklame, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Udbytte fra andre kapitalandele indtægtsføres i det regnskabsår, hvor udbyttet deklareres.

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.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme er ejendomme, der besiddes for at opnå lejeindtægter og kapitalgevinster ved et eventuelt efterfølgende salg.

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

Investeringsjendomme måles efterfølgende til dagsværdi. Ejendommenes dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsjendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommenes vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede huslejeindtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som pålignes investeringsejendommene divideret med investeringsejendommens regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten "Værdiregulering af investeringsejendomme".

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivning på investeringsejendommene.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Udbytte

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som en særskilt post under egenkapitalen. Forslag til udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

Selskabsskat og udskudt skat

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 gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser. I de tilfælde, f.eks. vedrørende aktier, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealiseringsværdi.

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. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med 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, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld 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 lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

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