

*SL Ejendomme Vojens ApS
Tornsangervej 4
6500 Vojens*

CVR-nr: 17 46 87 07

*ÅRSRAPPORT
1. januar - 31. december 2019*

(26. regnskabsår)

Godkendt på selskabets generalforsamling, den 11/11 2020



Dirigent

INDHOLDSFORTEGNELSE

Påtegninger

Ledelsespåtegning	4
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	5

Ledelsesberetning mv.

Selskabsoplysninger	6
Ledelsesberetning.....	7

Årsregnskab 1. januar - 31. december 2019

Resultatopgørelse	8
Balance	9
Egenkapitalopgørelse	11
Noter.....	12
Anvendt regnskabspraksis.....	14

LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for perioden 1. januar - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 5 / 5 2020

Direktion



Senus Lorenzen

REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF ÅRSREGNSKAB

Til den daglige ledelse i SL Ejendomme Vojens ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SL Ejendomme Vojens ApS for perioden 1. januar - 31. december 2019 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 de internationale etiske regler for revisorer (IESBA's Etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark.

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 5 / 5 2020

ND Revision Vojens
registreret revisionsanpartsselskab
CVR 31611962

Carsten Fejdenhansl HD
Registreret revisor
MNE nr.: mne13253

SELSKABSOPLYSNINGER

Selskabet	SL Ejendomme Vojens ApS Tornsangervej 4 6500 Vojens
	CVR-nr.: 17 46 87 07
	Stiftet: 22. december 1993
	Kommune: Haderslev
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Senus Lorenzen
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.

LEDELSESBERETNING

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er som hovedregel medtaget til vurderinger beregnet ud fra en afkastmodel med forrentning i niveau 6,75% vurderet ud fra beliggenhed samt ejendomstype. Det er ledelsens opfattelse, at de forudsætninger, som er lagt til grund for værdiansættelserne, afspejler markedsforholdene og ejendommenes markedsværdi.

Udviklingen i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatopgørelsen for regnskabsperioden udviser et resultat på DKK 126.660. Balancen viser en egenkapital på DKK 2.329.614.

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 2019

	2019	2018 kr. 1000
BRUTTORESULTAT	420.713	410
1 Personalemkostninger	-137.510	-73
Resultat af drift før dagsværdireguleringer	283.203	337
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	0	38
DRIFTSRESULTAT	283.203	375
Andre finansielle omkostninger	-119.729	-131
RESULTAT FØR SKAT	163.474	244
2 Skat af årets resultat	-36.814	-36
ÅRETS RESULTAT	126.660	208
 FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING		
Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.000	10
Overført resultat	116.660	198
DISPONERET I ALT	126.660	208

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
AKTIVER

	2019	2018 kr. 1000
3 Investeringsejendomme	5.700.000	5.700
Materielle anlægsaktiver	5.700.000	5.700
ANLÆGSAKTIVER	5.700.000	5.700
AKTIVER	5.700.000	5.700

BALANCE PR. 31. DECEMBER 2019
PASSIVER

	2019	2018 kr. 1000
Virksomhedskapital.....	200.000	200
Reserve for opskrivninger	477.674	478
Overført resultat	1.641.940	1.525
Forslag til udbytte for regnskabsåret	10.000	10
EGENKAPITAL	2.329.614	2.213
Hensættelse til udskudt skat	240.540	231
HENSATTE FORPLIGTELSER	240.540	231
Prioritetsgæld.....	2.693.653	2.806
4 Langfristede gældsforpligtelser.....	2.693.653	2.806
Kortfristet andel af langfristede gældsforpligtelser.....	112.875	104
Kreditinstitutter	169.280	200
Selskabsskat.....	20.971	18
Anden gæld.....	122.316	99
Periodeafgrænsningsposter	10.100	10
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse.....	651	19
Kortfristede gældsforpligtelser	436.193	450
GÆLDSFORPLIGTELSER	3.129.846	3.256
PASSIVER	5.700.000	5.700
5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		

EGENKAPITALOPGØRELSE

	2019	2018 kr. 1000
Virksomhedskapital primo	200.000	200
Virksomhedskapital ultimo	200.000	200
Reserve for opskrivninger primo.....	477.674	478
Reserve for opskrivninger ultimo	477.674	478
Overført resultat, primo	1.525.280	1.327
Årets resultat.....	126.660	208
Foreslået udbytte	-10.000	-10
Overført resultat ultimo.....	1.641.940	1.525
Forslag til udbytte for regnskabsåret primo	10.000	25
Foreslået udbytte	10.000	10
Udloddet udbytte	-10.000	-25
Forslag til udbytte for regnskabsåret ultimo	10.000	10
EGENKAPITAL	2.329.614	2.213

NOTER

	2019	2018 kr. 1000
1 Personaleomkostninger		
Antal personer beskæftiget	1	1
Lønninger	137.510	73
Personaleomkostninger i alt	137.510	73
2 Skat af årets resultat		
Beregnet skat af årets resultat.....	27.874	38
Regulering af udskudt skat	8.940	-2
Skat af årets resultat i alt	36.814	36

3 Investeringsejendomme

Investeringsejendomme er, jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets ejendomme udgør 6,75% pr. 31. december 2019. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med 400 TDKK.

Der har ikke været anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelsen af dagsværdierne. Årets dagsværdiregulering udgør 0 TDKK.

	Gæld i alt primo	Gæld i alt ultimo	Kortfristet andel	Restgæld efter 5 år
4 Langfristede gældsforpligtelser				
Prioritetsgæld.....	2.909.302	2.806.528	112.875	2.274.668
	2.909.302	2.806.528	112.875	2.274.668

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld i realkreditinstitutter, 2.847.805 DKK er afgivet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2019 udgør 5.700.000 DKK. Seneste offentliggjorte ejendomsvurdering udgør 3.700.000 DKK.

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

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

GENERELT

Årsregnskabet for SL Ejendomme Vojens ApS for 2019 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for selskaber i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler for klasse C-selskaber.

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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Ejendommenes driftsomkostninger

Ejendommenes 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 deklarerer.

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

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

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

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

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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 gældsmetode 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.

ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

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.