

SJS EJENDOMME APS

**Fuglebækvej 6
2770 Kastrup
CVR-NR. 18 04 62 37**

**Årsrapport for
2015
(21. regnskabsår)**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på
selskabets ordinære generalforsamling den
07/06 2016

Henrik Wellejus
Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | Side |
|--|-------------|
| Påtegninger | |
| Ledespåtegning | 2 |
| Den uafhængige revisors erklæringer | 3 |
| Ledelsesberetning | |
| Selskabsoplysninger | 5 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Anvendt regnskabspraksis | 7 |
| Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2015 | 10 |
| Balance pr. 31. december 2015 | 11 |
| Noter til årsrapporten | 13 |

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 for SJS Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Kastrup, den 26. maj 2016

Direktion

Lars Peter Vilmann Wellejus
direktør

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejeren i SJS Ejendomme ApS

Påtegning på årsregnskabet

Vi har revideret årsregnskabet for SJS Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter. Årsregnskabet 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

Vort ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vor revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for virksomhedens udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af virksomhedens interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vor opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vor konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

Konklusion

Det er vor opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

Udtalelse om ledelsesberetningen

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vor opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet

København, den 26. maj 2016

TT Revision

statsautoriseret revisionsaktieselskab

CVR-nr. 29 16 85 04

Torben Madsen

statsautoriseret revisor

Selskabsoplysninger

Selskabet

SJS Ejendomme ApS
Fuglebækvej 6
2770 Kastrup

CVR-nr.: 18 04 62 37
Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Stiftet: 10. september 1994
Regnskabsår: 21. regnskabsår
Hjemsted: Tårnby

Direktion

Lars Peter Vilmann Wellejus, direktør

Revision

TT Revision
statsautoriseret revisionsaktieselskab
Vester Voldgade 107
1552 København V.

Pengeinstitut

Danske Bank
Hovedvejen 107
2600 Glostrup

Spar Nord Bank A/S
Regnbuepladsen 5
1550 København V

Generalforsamling

Ordinær generalforsamling afholdes 7. juni 2016, kl. 14.30, på selskabets adresse.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at opkøbe, besidde og udleje fast ejendom og drive dertil knyttet virksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for 2015 udviser et underskud på kr. 686.356, og selskabets balance pr. 31. december 2015 udviser en egenkapital på kr. 4.211.151.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SJS Ejendomme ApS for 2015 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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, herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

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 regnskabspost nedenfor.

Visse finansielle aktiver og forpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvorved der indregnes en konstant effektiv rente over løbetiden. Amortiseret kostpris opgøres som oprindelig kostpris med fradrag af eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Resultatopgørelsen

Bruttotab

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Indtægter ved udlejning af fast bolig indregnes i resultatopgørelsen, for den periode den vedrører, og hvis indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger m.v.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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.

Årets skat, der består af årets aktuelle selskabsskat og ændring i udskudt skat - herunder som følge af ændring i skattesats - indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres årets resultat, og direkte i egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte i egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Investeringsejendomme

Investeringsejendomme måles ved første måling 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.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, med hensættelse til nedskrivning af tab.

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 og for betalte acontoskatter.

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

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

I finansielle forpligtelser indregnes tillige den kapitaliserede restleasingforpligtelse på finansielle leasingkontrakter.

Øvrige gældsforpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Resultatopgørelse

1. januar - 31. december 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|-------------|-----------------|-----------------|
| Bruttotab | | -13.062 | 356.458 |
| Værdireguleringer af investeringsaktiver | | -508.000 | 0 |
| Resultat før finansielle poster | | -521.062 | 356.458 |
| Finansielle omkostninger | | -335.415 | -519.038 |
| Resultat før skat | | -856.477 | -162.580 |
| Skat af årets resultat | 1 | 170.121 | 98.412 |
| Årets resultat | | -686.356 | -64.168 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | -686.356 | -64.168 |
| | | -686.356 | -64.168 |

Balance pr. 31. december 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---|-------------|-------------------|-------------------|
| Aktiver | | | |
| Grunde og bygninger | | 18.100.000 | 18.608.000 |
| Materielle anlægsaktiver | 2 | <u>18.100.000</u> | <u>18.608.000</u> |
| Anlægsaktiver i alt | | <u>18.100.000</u> | <u>18.608.000</u> |
| Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | | 504.680 | 789.877 |
| Tilgodehavender | | <u>504.680</u> | <u>789.877</u> |
| Likvide beholdninger | | <u>319</u> | <u>2.930</u> |
| Omsætningsaktiver i alt | | <u>504.999</u> | <u>792.807</u> |
| Aktiver i alt | | <u>18.604.999</u> | <u>19.400.807</u> |

Balance pr. 31. december 2015

| | <u>Note</u> | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|--|-------------|--------------------------|--------------------------|
| Passiver | | | |
| Selskabskapital | | 200.000 | 200.000 |
| Overført resultat | | 4.011.151 | 4.697.507 |
| Egenkapital | 3 | <u>4.211.151</u> | <u>4.897.507</u> |
| Hensættelse til udskudt skat | | 1.294.024 | 1.382.253 |
| Hensatte forpligtelser i alt | | <u>1.294.024</u> | <u>1.382.253</u> |
| Gæld til realkreditinstitutter | | 2.505.700 | 2.633.000 |
| Andre kreditinstitutter | | 986.237 | 1.137.092 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 4 | <u>3.491.937</u> | <u>3.770.092</u> |
| Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser | 4 | 277.300 | 150.000 |
| Leverandører af varer og tjenesteydelser | | 15.000 | 15.250 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 9.306.087 | 9.143.705 |
| Anden gæld | | 9.500 | 42.000 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | <u>9.607.887</u> | <u>9.350.955</u> |
| Gældsforpligtelser i alt | | <u>13.099.824</u> | <u>13.121.047</u> |
| Passiver i alt | | <u>18.604.999</u> | <u>19.400.807</u> |
| Eventualposter mv. | 5 | | |
| Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | 6 | | |

Noter til årsrapporten

| | <u>2015</u> | <u>2014</u> |
|---------------------------------|------------------------|-----------------------|
| 1 Skat af årets resultat | | |
| Årets aktuelle skat | -81.892 | -39.594 |
| Årets udskudte skat | -88.229 | -58.818 |
| | <u>-170.121</u> | <u>-98.412</u> |

2 Materielle anlægsaktiver

| | <u>Grunde og byg- ninger</u> |
|-------------------------------------|----------------------------------|
| Kostpris primo | 12.661.502 |
| Kostpris ultimo | 12.661.502 |
| Opskrivninger primo | 5.946.498 |
| Årets opskrivninger | -508.000 |
| Opskrivninger ultimo | 5.438.498 |
| Af- og nedskrivninger primo | 0 |
| Af- og nedskrivninger ultimo | 0 |
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>18.100.000</u> |

Værdien af danske grunde og bygninger ifølge offentlig vurdering pr. 1. oktober 2015 udgør kr. 18.100.000.

Noter til årsrapporten

3 Egenkapital

| | <u>Selskabskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>I alt</u> |
|---------------------------|------------------------|------------------------------|-------------------------|
| Egenkapital primo | 200.000 | 4.697.507 | 4.897.507 |
| Årets resultat | <u>0</u> | <u>-686.356</u> | <u>-686.356</u> |
| Egenkapital ultimo | <u>200.000</u> | <u>4.011.151</u> | <u>4.211.151</u> |

Selskabskapitalen består af 200 anparter a nominelt 1.000. Ingen anparter er tillagt særlige rettigheder.

Der har ikke været ændringer i selskabskapitalen i de seneste 5 år.

4 Langfristede gældsforpligtelser

| | <u>Gæld primo</u> | <u>Gæld ultimo</u> | <u>Afdrag næste år</u> | <u>Restgæld efter 5 år</u> |
|--------------------------------|-------------------------|-------------------------|----------------------------|--------------------------------|
| Gæld til realkreditinstitutter | 2.633.000 | 2.633.000 | 127.300 | 1.992.150 |
| Andre kreditinstitutter | <u>1.287.092</u> | <u>1.136.237</u> | <u>150.000</u> | <u>250.000</u> |
| | <u>3.920.092</u> | <u>3.769.237</u> | <u>277.300</u> | <u>2.242.150</u> |

Noter til årsrapporten

5 Eventualposter mv.

Ingen.

Kautions- og garantiforpligtelser

Dattervirksomheden indgår i sambeskatning med de danske tilknyttede virksomheder. Selskaberne hæfter ubegrænset og solidarisk for danske selskabsskatter samt kildeskatter på udbytte, renter og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen udgør t.kr. 1.967 pr. 31. december 2015. Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter og kildeskatter vil kunne medføre, at selskabernes hæftelse udgør et større beløb. Koncernen som helhed hæfter ikke over for andre.

6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Selskabet har udstedt ejerpantebreve for i alt kr. 9.813.000 i ovenstående grunde og bygninger. Heraf er deponeret ejerpantebreve for kr. 9.813.000 til sikkerhed for bankgæld.

Selskabet har overfor tredjemand påtaget sig kautionsforpligtelse.