

Årsrapport for 2016/17

Jan Schwaner Ejendomme ApS

**Jernbanegade 12
4800 Nykøbing F**

CVR-nr. 27370462

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 30. november 2017.

Dirigent: 
Jan Schwaner

LOU REVISION
REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB
TOLDBODGADE 11
DK-4800 NYKØBING F.
T: 5485 1133 · F: 5485 3702
CVR NR. 31579309
LOUREVISION.DK

MEMBER OF
DANSKE REVISORER
FSR*



Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	2
Den uafhængige revisors erklæringer	3
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis	7
Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni	10
Balance 30. juni	11
Balance 30. juni	12
Noter til årsrapporten	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for Jan Schwaner Ejendomme ApS for regnskabsåret 2016/17.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 30. november 2017.

Direktion


Jan Schwaner

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i Jan Schwaner Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jan Schwaner Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017. Årsregnskabet, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance 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 revisorerers standard om udvidet gennemgang på årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorerers 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.

Konklusion

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2016 - 30. juni 2017 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Den uafhængige revisors erklæringer

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.

Nykøbing F., den 30. november 2017

Lou Revision

registreret revisionsaktieselskab

CVR 31579309



Thomas Bylov

Registreret revisor

Virksomhedsoplysninger

Selskabet Jan Schwaner Ejendomme ApS
Jernbanegade 12
4800 Nykøbing F

CVR-nr.: 27370462
Hjemstedskommune: Guldborgsund
Regnskabsår: 1. juli - 30. juni

Direktion Jan Schwaner

Revisor Lou Revision
registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F.

Pengeinstitut Nordea
Slotsgade 1-3
4800 Nykøbing F

Hovedaktivitet Selskabets aktiviteter omfatter at drive investeringsvirksomhed i form af udlejning af fast ejendom og øvrig dermed beslægtet investeringsvirksomhed.

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter at drive investeringsvirksomhed i form af udlejning af fast ejendom og øvrig dermed beslægtet investeringsvirksomhed.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har fortsat sine normale driftsaktiviteter. Der har ikke været enkeltstående begivenheder i regnskabsåret, som er af så væsentlig karakter, at det kræver omtale i ledelsesberetningen.

Årets udvikling og resultat anses for tilfredsstillende.

Ved vurderingen af ejendommenes dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 5,5% p.a. Afkastprocenten er fastsat ud fra kvaliteten og genudlejningsmulighederne samt med baggrund i at ejendommene ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Jan Schwaner Ejendomme ApS for 2016/17 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Selskabet har med virkning fra 1. juli implementeret lov nr. 738 af 1. juni 2015. Dette medfører følgende ændring for indregning og måling for:

Gæld vedrørende investeringsejendomme

Gæld til finansiering af investeringsejendomme måles fremover til amortiseret kostpris. Tidligere blev gælden målt til dagsværdi.

Beløbsmæssige effekter

Den beløbsmæssige effekt af praksisændringen – i forhold til tidligere praksis – er på balancedagen 2017:

- Egenkapital forøges med 21.150 kr.
- Gældsforpligtelser formindskes med 27.116 kr.
- Hensættelser forøges med 5.965 kr.
- Årets resultat før skat forøges med 27.116 kr.
- Årets skat af praksisændringen udgør 5.966 kr.
- Årets resultat efter skat forøges med 21.150 kr.

Praksisændringen har ikke medført en ændring af sammenligningstallene.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes 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 ressourcer 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 gevinster, tab og risici, der fremkommer, inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

RESULTATOPGØRELSEN

Bruttofortjeneste

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætningen og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes i de perioder de vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inkl. feriepenge og pensioner, samt andre omkostninger til social sikring m.v. af selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og –omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og –tab vedrørende gæld og transaktioner i fremmed valuta, dagsværdiregulering af realkreditlån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

Selskabet er omfattet af reglerne om tvungen sambeskatning. Moderselskabet J.S. Holding Nakskov ApS er administrationselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringsjendomme

Investeringsjendomme udgør investeringer i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og/eller kapitalgevinst ved videresalg.

Investeringsjendomme måles ved anskaffelse til kostpris omfattende anskaffelsespris inkl. købsomkostninger.

Efter første indregning måles investeringsejendomme til dagsværdi. Værdireguleringer af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen.

Det er ledelsens vurdering, at der ikke har været vanskeligheder med klassifikationen af ejendommene som investeringsejendomme.

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde

Anvendt regnskabspraksis

vilkår på balancedagen. Fastlæggelse af dagsværdi medfører væsentlige regnskabsmæssige skøn.

Dagsværdi fastlægges af ledelsen ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode baseret på en kapitalværdi beregnet ud fra forventede fremtidige pengestrømme. I det omfang der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme eller indhentet eksterne vurderinger, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommens dagsværdi. Ændring i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen i det regnskabsår, hvor ændringen er opstået.

De anvendte skøn er baseret på oplysninger samt forudsætninger, som ledelsen vurderer forsvarlige, men som sagens natur er usikre og uforudsigelige. De faktiske begivenheder eller omstændigheder vil sandsynligvis afvige fra de i beregningerne forudsatte, idet forudsatte begivenheder ofte ikke indtræder som forventet. Disse afvigelser kan være væsentlige. Der er i noterne givet oplysninger om de anvendte forudsætninger.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominal værdi reduceret med nedskrivning til imødegåelse af forventede 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 samt for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som "Tilgodehavende selskabsskat" eller "Skyldig selskabsskat".

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

Gældsforpligtelser

Gæld måles som udgangspunkt til amortiseret kostpris. Hvor der hverken er kurstab eller kursgevinst, svarer amortiseret kostpris i al væsentlighed til nominal restgæld.

Selskabsskat, periodeafgrænsningsposter og øvrige ikke-finansielle forpligtelser måles til nettorealiseringsværdi.

Gæld til realkreditinstitutter

Gælden måles til dagsværdi (kursværdien på balancedagen). Årets regulering til dagsværdi indregnes i resultatopgørelsens finansielle poster.

Resultatopgørelse 1. juli - 30. juni

	Note	2016/17 kr.	2015/16 tkr.
Bruttofortjeneste		1.212.650	1.264
Ordinært resultat før finansielle poster		1.212.650	1.264
Værdiregulering ejendomme		-30.000	-61
Andre finansielle indtægter		457.903	0
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		37.792	38
Andre finansielle omkostninger		534.552	813
Resultat før skat		1.068.209	352
Skat af årets resultat	1	68.105	99
Årets resultat		1.000.104	253
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		6.516.701	6.264
Årets resultat		1.000.104	253
Til disposition		7.516.805	6.517
Overført til næste år		7.516.805	6.517
Disponeret i alt		7.516.805	6.517

Balance 30. juni

	Note	<u>2016/17</u>	<u>2015/16</u>
		kr.	tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		<u>25.106.000</u>	<u>25.136</u>
Materielle anlægsaktiver i alt		<u>25.106.000</u>	<u>25.136</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>25.106.000</u>	<u>25.136</u>
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		32.678	35
Andre tilgodehavender		<u>704</u>	<u>98</u>
Tilgodehavender i alt		<u>33.382</u>	<u>133</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>33.382</u>	<u>133</u>
Aktiver i alt		<u>25.139.382</u>	<u>25.269</u>

Balance 30. juni

	Note	2016/17	2015/16
		kr.	tkr.
Passiver			
Selskabskapital		150.000	150
Overført resultat		7.516.805	6.517
Egenkapital i alt	2	7.666.805	6.667
Hensættelse til udskudt skat		1.707.528	1.740
Hensatte forpligtelser i alt		1.707.528	1.740
Gæld til realkreditinstitutter		13.573.929	14.740
Kortfristet del af langfristet gæld		-703.494	-702
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	12.870.435	14.038
Kortfristet del af langfristet gæld		703.494	702
Kreditinstitutter i øvrigt		892.938	532
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20
Gæld til tilknyttede virksomheder		867.759	1.292
Selskabsskat		100.452	0
Anden gæld		309.971	278
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.894.614	2.825
Gældsforpligtelser i alt		15.765.049	16.862
Passiver i alt		25.139.382	25.269
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2016/17	2015/16
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	100.452	-15
	Udskudt skat af årets resultat	-32.347	114
	Skat af årets resultat i alt	68.105	99

2	Egenkapital	Selskabs- kapital	Overført resultat	I alt
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	150.000	6.516.701	6.666.701
	Årets resultat	0	1.000.104	1.000.104
	Saldo ultimo	150.000	7.516.805	7.666.805

3 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: 9.261.792 DKK

4 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut er der tinglyst ejerpantebreve i ejendomme med nom. DKK 14.228.000. Ejendommene er i årsrapporten indregnet med DKK 25.106.000.

Der er endvidere tinglyst ejerpantebrev i ejendommen Jernbanegade 12, 4800 Nykøbing F. med nom. DKK 4.875.000, der i årsrapporten er indregnet med DKK 20.418.000.

5 Eventualposter m.v.

Selskabet har kautioneret fra J. S. Sko ApS`'s engagement i Nordea, begrænset til DKK 1.300.000 og J S Holding Nakskov ApS`'s engagement i Nordea, begrænset til DKK 100.000.

Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de andre selskaber i koncernen for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for visse eventuelle kildeskatter som udbytteskat. Den samlede skyldige selskabsskat udgør 59 TDKK.