

Jan Schwaner Ejendomme ApS

Jernbanegade 12

4800 Nykøbing F

CVR-nummer 27370462

Årsrapport

1. juli 2018 - 30. juni 2019

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. november 2019

A handwritten signature in blue ink, appearing to read "Jan Schwaner", is written over a horizontal line.

Jan Schwaner

Dirigent

Indholdsfortegnelse

| | |
|--|----------|
| Selskabsoplysninger | 2 |
| Påtegning og erklæring | |
| Ledespåtegning | 3 |
| Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet | 4 |
| Ledelsesberetning | 6 |
| Årsregnskab | |
| Resultatopgørelse | 7 |
| Aktiver | 8 |
| Passiver | 9 |
| Noter | 10 |
| Anvendt regnskabspraksis | 12 |

Selskabsoplysninger

Selskab

Jan Schwaner Ejendomme ApS
Jernbanegade 12
4800 Nykøbing F

Hjemstedskommune: Guldborgsund
CVR-nummer: 27370462
Regnskabsperiode: 1. juli 2018 - 30. juni 2019

Selskabets væsentligste aktiviteter

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

Direktion

Jan Schwaner

Pengeinstitut

Lollands Bank, Langgade 21 4800 Nykøbing F
Nordea, Slotsgade 1-3 4800 Nykøbing F

Revisor

Lou Revision
Registreret revisionsaktieselskab
Toldbodgade 11
4800 Nykøbing F

Ledelsespåtegning

Direktionen har i dag behandlet og godkendt årsrapporten for 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for Jan Schwaner 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, 29. november 2019

Direktionen:



Jan Schwaner

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejeren i Jan Schwaner Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for Jan Schwaner Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019, der omfatter resultatopgørelse, balance 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorer 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.

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 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.

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af 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 væsentlig 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, 29. november 2019

Lou Revision

Registreret revisionsaktieselskab, CVR-nr. 31579309



Thomas Bylov

Registreret revisor

mne29482

Ledelsesberetning

Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens væsentligste aktiviteter har i lighed med tidligere år været af drive udlejningsvirksomhed 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 er væsentligt påvirket af dagsværdiregulering på ejendomme og andrager et underskud på DKK 3.494.156, som anses for utilfredsstillende.

Ved vurdering af ejendommenes dagsværdi er anvendt et afkastkrav på 6,5% p.a. Dette er vurderet ud fra kvaliteten og genudlejningsmulighederne samt med baggrund i at ejendommene ikke skal afhændes i en forceret salgsproces.

Hændelser efter regnskabsårets afslutning

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

| Note | Resultatopgørelse | 2018/19 DKK | 2017/18 1.000 DKK |
|------|--|-------------------|----------------------|
| | Perioden 1. juli - 30. juni | | |
| | Bruttofortjeneste | 1.216.104 | 1.114 |
| | Dagsværdiregulering af investeringsejendomme | -5.047.225 | 259 |
| | Resultat før finansielle poster | -3.831.121 | 1.374 |
| 1 | Finansielle omkostninger | -422.341 | -519 |
| | Resultat før skat | -4.253.462 | 855 |
| 2 | Skat af årets resultat | 759.306 | -188 |
| | Årets resultat | -3.494.156 | 667 |
| | Forslag til resultatdisponering: | | |
| | Overført resultat | -3.494.156 | 667 |
| | Resultatdisponering i alt | -3.494.156 | 667 |

| Note | Balance | 2018/19 DKK | 2017/18 1.000 DKK |
|--------------------------------|---|-------------------|----------------------|
| Aktiver pr. 30. juni | | | |
| | Investeringsejendomme | 21.267.160 | 25.125 |
| | Materielle anlægsaktiver | 21.267.160 | 25.125 |
| Anlægsaktiver i alt | | | |
| | Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser | 51.450 | 49 |
| | Andre tilgodehavender | 4.385 | 9 |
| | Tilgodehavender | 55.835 | 58 |
| Likvide beholdninger | | | |
| | | 64.425 | 0 |
| Omsætningsaktiver i alt | | | |
| | | 120.259 | 58 |
| Aktiver i alt | | | |
| | | 21.387.419 | 25.183 |

| Note | Balance | 2018/19 DKK | 2017/18 1.000 DKK |
|------|---|-------------------|----------------------|
| | Passiver pr. 30. juni | | |
| | Virksomhedskapital | 150.000 | 150 |
| | Overført resultat | 4.689.388 | 8.184 |
| 3 | Egenkapital i alt | 4.839.388 | 8.334 |
| | Hensættelser til udskudt skat | 1.050.844 | 1.856 |
| | Hensatte forpligtelser | 1.050.844 | 1.856 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 10.047.516 | 11.914 |
| | Langfristede gældsforpligtelser | 10.047.516 | 11.914 |
| | Gæld til realkreditinstitutter | 701.000 | 707 |
| | Kreditinstitutter | 2.938.978 | 373 |
| | Leverandører af varer og tjenesteydelser | 177.069 | 171 |
| | Gæld til tilknyttede virksomheder | 1.428.301 | 1.509 |
| | Selskabsskat | 45.650 | 40 |
| | Anden gæld | 158.674 | 279 |
| | Kortfristede gældsforpligtelser | 5.449.671 | 3.079 |
| | Gælds- og hensatte forpligtelser i alt | 16.548.031 | 16.850 |
| | Passiver i alt | 21.387.419 | 25.183 |
| 4 | Eventualforpligtelser | | |
| 5 | Pantsætninger og sikkerhedsstillelser | | |

| Noter | 2018/19 | 2017/18 | | |
|----------|---------------------------------------|-----------------|--------------|--------------|
| | DKK | 1.000 DKK | | |
| 1 | Finansielle omkostninger | | | |
| | Renter tilknyttede virksomheder | 47.194 | 46 | |
| | Andre finansielle omkostninger | 375.147 | 474 | |
| | Finansielle omkostninger i alt | 422.341 | 519 | |
| 2 | Skat af årets resultat | | | |
| | Skat af årets resultat | 45.650 | 40 | |
| | Regulering af udskudt skat | -804.956 | 148 | |
| | Skat af årets resultat i alt | -759.306 | 188 | |
| 3 | Egenkapital | | | |
| | Virksom- | Overført | I alt | |
| | hedskapi- | resultat | | |
| | tal | | | |
| | 1.000 DKK | 1.000 DKK | 1.000 DKK | |
| | Saldo primo | 150 | 8.184 | 8.334 |
| | Årets resultat | 0 | -3.494 | -3.494 |
| | Egenkapital ultimo | 150 | 4.689 | 4.839 |

4 Eventualforpligtelser

Selskabet har stillet kaution for J. S. Sko ApS' og J. S. Holding Nakskov ApS' engagement i Nordea.

Selskabets engagement med Nordea andrager pr. 30.06.2019 TDKK 0.

J.S. Sko ApS engagement med Nordea andrager pr. 30.06.2019 TDKK 0.

J.S. Holding Nakskov ApS' engagement med Nordea andrager pr. 30.06.2019 TDKK 0.

Selskabet hæfter solidarisk med moderselskabet J.S. Holding Nakskov ApS for danske selskabsskatter og kildeskatter på udbytte og royalties inden for sambeskatningskredsen. Skyldige selskabsskatter og kildeskatter inden for sambeskatningskredsen er oplyst i moderselskabets årsregnskab.

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, TDKK 10.678, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 udgør TDKK 21.267.

| | 2018/19 | 2017/18 |
|--------------|---------|-----------|
| Noter | DKK | 1.000 DKK |

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på TDKK 4.875 og på TDKK 14.100, med pant i ejendommen Jernbanegade 12, 4800 Nykøbing F, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 30. juni 2019 andrager TDKK 16.630.

Selskabet har stillet bankgaranti på TDKK 4.000 overfor BO-HUS A/S.

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B.

Herudover har selskabet valgt at følge visse bestemmelser fra overliggende regnskabsklasser.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

Generelt om indregning og måling

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 forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Nettoomsætningen fratrukket andre eksterne omkostninger er sammendraget i posten "Bruttofortjeneste".

Nettoomsætningen omfatter lejeindtægter og indregnes i de perioder de vedrører.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger distribution, salg, reklame, administration mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende gæld, amortisering af lån samt tillæg og godtgørelse vedrørende acontoskatteordninger mv.

Anvendt regnskabspraksis

Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og årets 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.

Selskabet er omfattet af de danske regler om obligatorisk sambeskatning af moderselskabet og de danske dattervirksomheder.

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 (fuld fordeling).

Balancen

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber. Dagsværdien opgøres ved anvendelse af en forenklet afkastbaseret model, "normal-indtjeningsmodellen", hvor ejendomsværdien tager udgangspunkt i et beregnet normalafkast, som er kapitaliseret med en kapitaliseringsfaktor. Den beregnede værdi er korrigeret for udskudt vedligeholdelse og tomgangsleje mv.

De forventede fremtidige pengestrømme tager udgangspunkt i den budgetterede nettoindtjening for det kommende år, der tilpasses til en forventet normalindtjening. Der foretages reguleringer for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis større renoveringsarbejder, forventet tomgang etc.

Ved beregningen af kapitalværdien anvendes et afkastkrav, som fastsættes for de enkelte ejendomme på grundlag af gældende markedsforhold på balancedagen for den pågældende ejendomstype, ejendommenes beliggenhed, kundernes bonitet etc., således at afkastkravet vurderes at afspejle markedets aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Afkastkravet fastsættes ejendom for ejendom.

Årets dagsværdiregulering foretages over resultatopgørelse.

Alle omkostninger der kan henføres til de enkelte ejendomes drift - med undtagelse af omkostninger ved ejendommenes administration - er vist i resultatopgørelsen og indgår i ejendommenes drift.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles i balancen til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab efter en vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Anvendt regnskabspraksis

Likvide beholdninger

Omfatter likvide beholdninger.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved låneoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I de efterfølgende perioder måles 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 måles til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på låneoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Gæld i øvrigt er målt til amortiseret kostpris svarende til nominel værdi.