

Årsrapport for 2015/16

Jan Schwaner Ejendomme ApS

**Jernbanegade 12
4800 Nykøbing F**

CVR-nr. 27370462

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 14. november 2016

Dirigent: _____
Jan Schwaner

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

MEDLEM AF
DANSKE REVISORER



FSK*

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	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 2015/16 for Jan Schwaner Ejendomme ApS .

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30. juni 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Nykøbing F, den 9. november 2016.

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 2015 - 30. juni 2016. 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.

Den udvidede gennemgang har ikke givet anledning til forbehold.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2015 - 30. juni 2016 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 udvidede gennemgang af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Nykøbing F., den 9. november 2016

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
Jernbanegade 27
4690 Haslev

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.

Usikkerheder ved indregning og måling

Ejendommene er værdiansat efter de principper, som er beskrevet under anvendt regnskabspraksis. For ejendommene, der værdiansættes efter en afkastberegning, vil en ændring i renten påvirke forrentningskravet, som markedet måtte have til ejendommen, og derved have smittende effekt på ejendommens værdi. Afkastkravet afspejler renten, som man vil kunne forvente at få ved et eventuelt kontrolleret salg. Afkastsatsen er fastsat ud fra ledelsens vurdering og er behæftet med en vis usikkerhed, da der for tiden ikke er et velfungerende marked.

Effekten af denne usikkerhed er beskrevet i nedenstående tabel, som viser effekten af en mindre ændring i afkastkravet i henholdsvis opad og nedadgående retning.

Afkastbaseret målemetode:

	Ejendoms- resultat TDKK	Markeds- værdi TDKK	Forskels- værdi TDKK	Justeret egenkapital TDKK
Afkastkrav 5,0%	1.264	27.650	2.514	8.788
Afkastkrav 5,5%	1.264	25.136	0	6.827
Afkastkrav 6,0%	1.264	22.700	-2.436	4.927

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 ejendommens 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 2015/16 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

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

Produktionsvirksomhed

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.

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.

Anvendt regnskabspraksis

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 administrationsselskab og betaler dermed koncernens samlede selskabsskat til skattemyndighederne.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Investeringssejendomme

Investeringssejendomme 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.

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

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

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

Dagsværdien er udtryk for den pris ejendommen kan handles til mellem velinformerede og villige parter på arms længde 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 fra salg og tjenesteydelser 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 nominel restgæld.

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

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	2015/16	2014/15
		kr.	tkr.
Bruttofortjeneste		1.264.345	1.293
Ordinært resultat før finansielle poster		1.264.345	1.293
Værdiregulering ejendomme		-61.000	204
Andre finansielle indtægter		0	400
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder		37.522	63
Andre finansielle omkostninger		813.438	957
Resultat før skat		352.384	878
Skat af årets resultat	1	99.300	101
Årets resultat		253.084	777
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		6.263.617	5.487
Årets resultat		253.084	777
Til disposition		6.516.701	6.264
Overført til næste år		6.516.701	6.264
Disponeret i alt		6.516.701	6.264

Balance 30. juni

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	tkr.
Aktiver			
Grunde og bygninger		25.136.000	25.197
Materielle anlægsaktiver i alt		25.136.000	25.197
Anlægsaktiver i alt		25.136.000	25.197
Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser		34.875	30
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		0	70
Andre tilgodehavender		97.849	154
Tilgodehavender i alt		132.723	255
Omsætningsaktiver i alt		132.723	255
Aktiver i alt		25.268.723	25.452

Balance 30. juni

	Note	2015/16	2014/15
		kr.	tkr.
Passiver			
Selskabskapital		150.000	150
Overført resultat		6.516.701	6.264
Egenkapital i alt	2	6.666.701	6.414
Hensættelse til udskudt skat		1.739.875	1.546
Hensatte forpligtelser i alt		1.739.875	1.546
Langfristede gældsforpligtelser	3	0	0
Gæld til realkreditinstitutter		14.739.759	15.213
Kortfristet del af langfristet gæld		-702.235	-682
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3	14.037.524	14.532
Kortfristet del af langfristet gæld		702.235	682
Kreditinstitutter i øvrigt		532.374	976
Leverandører af varer og tjenesteydelser		20.000	20
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.292.091	986
Anden gæld		277.923	296
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		2.824.623	2.960
Gældsforpligtelser i alt		16.862.147	17.491
Passiver i alt		25.268.723	25.452
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	4		
Eventualposter m.v.	5		

Noter til årsrapporten

1	Skat af årets resultat	2015/16	2014/15
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	-15.188	-149
	Udskudt skat af årets resultat	114.488	250
	Skat af årets resultat i alt	99.300	101

2	Egenkapital	Selskabs-	Overført	I alt
		kapital	resultat	
		kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	150.000	6.263.617	6.413.617
	Årets resultat	0	253.084	253.084
	Saldo ultimo	150.000	6.516.701	6.666.701

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 ejerpantebrev i ejendomme med nom. DKK 14.228.000. Ejendommene er i årsrapporten indregnet med DKK 25.136.000.

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 20.218.000.

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 32 TDKK:

PENNEO

Underskrifterne i dette dokument er juridisk bindende.
Dokumentet er underskrevet via Penneo™ sikker digital underskrift

Underskrivernes identiteter er blevet registereret, og informationerne er listet herunder.

Jan Schwaner

Direktør

På vegne af: JS Sko ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-592164769092

IP: 193.88.186.47

2016-11-14 14:26:57Z

NEM ID 

Thomas Bylov

Registreret revisor

På vegne af: LOU REVISION REGISTRERET REVISIONSAKTIESELSKAB

Serienummer: CVR:31579309-RID:1216389906555

IP: 185.45.48.59

2016-11-15 06:39:47Z

NEM ID 

Jan Schwaner

Dirigent

På vegne af: JS Sko ApS

Serienummer: PID:9208-2002-2-592164769092

IP: 193.88.186.47

2016-11-15 07:28:13Z

NEM ID 

Penneo dokumentnøgle: XEF6F-EVBW6-AMQXH-CD0GF-F0T7G-NLESU

Dette dokument er underskrevet digitalt via **Penneo.com**. Signeringsbeviserne i dokumentet er sikret og valideret ved anvendelse af den matematiske hashværdi af det originale dokument. Dokumentet er låst for ændringer og tidsstemplet med et certifikat fra en betroet tredjepart. Alle kryptografiske signeringsbeviser er indlejret i denne PDF, i tilfælde af de skal anvendes til validering i fremtiden.

Sådan kan du sikre, at dokumentet er originalt

Dette dokument er beskyttet med et Adobe CDS certifikat. Når du åbner dokumentet

i Adobe Reader, kan du se, at dokumentet er certificeret af **Penneo e-signature service** <penneo@penneo.com>. Dette er din garanti for, at indholdet af dokumentet er uændret.

Du har mulighed for at efterprøve de kryptografiske signeringsbeviser indlejret i dokumentet ved at anvende Penneos validator på følgende websted: <https://penneo.com/validate>