SJS-Ejendomme ApS

Skovvej 51
4990 Sakskøbing

CVR-nr. 28509944

Årsrapport for 2017

13. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 30. april 2018

Steen Koch Rasmussen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	11
Balance	12
Noter	14

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 for SJS-Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Sakskøbing, den 30. april 2018

Direktion

Steen Koch Rasmussen
Direktør

Bestyrelse

Søren Hansen

Jens Kozeluh

Steen Koch Rasmussen

Den uafhængige revisors erklæringer

Til kapitalejerne i SJS-Ejendomme ApS

Erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SJS-Ejendomme ApS for regnskabsåret 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 revisorers standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisorers 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. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 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. april 2018

aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab
CVR-nr. 12901038

Kristian Due Andersen
Statsautoriseret revisor
mne34328

Palle Jan Buch Nielsen
Registreret revisor
mne7594

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SJS-Ejendomme ApS Skovvej 51 4990 Sakskøbing
CVR-nr.	28509944
Stiftelsesdato	10. marts 2005
Hjemsted	Guldborgsund
Regnskabsår	1. januar 2017 - 31. december 2017
Bestyrelse	Søren Hansen Jens Kozeluh Steen Koch Rasmussen
Direktion	Steen Koch Rasmussen, Direktør
Revisor	aage maagensen statsautoriseret revisionsaktieselskab Slotsgade 11 4800 Nykøbing F CVR-nr.: 12901038
Pengeinstitut	Jyske Bank A/S

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter
Selskabets væsentligste aktiviteter består i køb, salg og udlejning af fast ejendom samt hermed beslægtet virksomhed.

Usikkerhed ved indregning eller måling
Beregning af dagsværdi for investeringsejendomme er behæftet med betydelig usikkerhed, idet den tager udgangspunkt i estimater og forudsætninger. Der henvises til anvendte regnskabspraksis for indregninsmetode samt note 3 for forudsætningerne for indregningen til dagsværdi samt note 6 for ledelsens vurdering af regnskabsmæssige skøn og vurderinger.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold
Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017 udviser et resultat på kr. 448.889, og selskabets balance pr. 31. december 2017 udviser en balancesum på kr. 8.380.954, og en egenkapital på kr. 4.050.638.

Selskabets resultat for regnskabsåret er svarende til ledelsens forventning.

Forventninger til fremtiden
Der forventes en positiv udvikling i selskabets aktiviteter i det kommende år.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning
Der er efter regnskabsårets afslutning ikke indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for selskabets finansielle stilling.

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse
Årsrapporten for SJS-Ejendomme ApS for 2017 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

Virksomheden aflægger årsrapport efter regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta
Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

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 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 afdrag og tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostprisen og det nominelle beløb. Herved fordeles kurstab og -gevinst over løbetiden.

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 og -tab
Virksomheden har valgt at sammendrage visse poster i resultatopgørelsen efter bestemmelserne i årsregnskabslovens § 32.

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter, ejendomsomkostninger og andre eksterne omkostninger.

Lejeindtægter
Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

Ejendomsomkostninger
Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger vedrørende drift af ejendomme, herunder reparations- og vedligholdelsesomkostninger, ejendomsskatter, forsikringer, fællesomkostninger samt andre omkostninger.

Andre eksterne omkostninger
Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til salg og administration.

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver
Reguleringer af investeringsaktiver målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger
Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, modtaget udbytte fra andre kapitalandele, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen.

Skat af årets resultat
Skat af årets resultat omfatter aktuel skat af årets forventede skattepligtige indkomst og årets regulering af udskudt skat med fradrag af den del af årets skat, der vedrører egenkapitalbevægelser. Aktuel og udskudt skat vedrørende egenkapitalbevægelser indregnes direkte i egenkapitalen.

Balancen

Investeringsejendomme
Investeringsejendomme omfatter investering i grunde og bygninger med det formål at opnå afkast af den investerede kapital i form af løbende driftsafkast og kapitalgevinst ved videresalg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkosninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien ved at regulere regnskabsmæssig værdi ved op- eller nedregulering over resultatopgørelsen. Ved beregning af dagsværdien anvendes en individuelt fastsat diskonteringsfaktor ved en kapitalisering af det forventede, fremtidige løbende driftsafkast af ejendommen. I det omfang, der er tilgængelige aktuelle markedspriser for sammenlignelige ejendomme, indgår disse som grundlag for vurderingen af ejendommenes dagsværdi.

Investeringsejendomme er indregnet til dagsværdi, hvor stigning eller fald i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen. Der afskrives ikke på ejendommene. Dagsværdien er opgjort som et afkastkrav på mellem 6 og 9 %, afhængig af beliggenhed, vedligeholdelsesstand osv. Afkast omgøres til et normal-år, hvor der tages højde for lejekontraktens løbetid, lejens størrelse, lejers soliditet, forventet tomgang og ejendommens vedligeholdelsesstand. Gælden i ejendommene indregnes til amortiseret kostpris.

Tilgodehavender
Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris. Det svarer i al væsentlighed til nominel værdi, reduceret med nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver
Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

Likvider
Likvider omfatter likvide beholdninger.

Egenkapital
Egenkapitalen omfatter virksomhedskapitalen og en række øvrige egenkapitalposter, der kan være lovbestemte eller fastsat i vedtægterne.

Udbytte
Foreslået udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen. Udbytte som for ventes udbetalt for året, vises som en særskilt post under egenkapitalen.

Anvendt regnskabspraksis

Hensatte forpligtelser
Udskudt skat
Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

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.

Finansielle gældsforpligtelser
Fastforrentede lån som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter indregnes ved lånoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende år måles lånene til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til restgælden, beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånetidspunktet, reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket almindeligvis svarer til nominel værdi.

Aktuelle skatteforpligtelser
Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets forventede skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt betalte acontoskatter.

Anden gæld
Andre gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.

Eventualaktiver og -forpligtelser
Eventualaktiver og -forpligtelser indregnes ikke i balancen, men oplyses alene i noterne.

Resultatopgørelse

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		**587.729**	**608.678**
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		93.312	-94.695
Driftsresultat		**681.041**	**513.983**
Finansielle omkostninger	1	-122.028	-149.658
Resultat før skat		**559.013**	**364.325**
Skat af årets resultat	2	-110.124	-68.003
Årets resultat		**448.889**	**296.322**

Forslag til resultatdisponering		
Foreslået udbytte indregnet under egenkapitalen	120.000	0
Overført resultat	328.889	296.322
Resultatdisponering	**448.889**	**296.322**

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	8.190.200	8.096.888
Materielle anlægsaktiver		**8.190.200**	**8.096.888**
Anlægsaktiver		**8.190.200**	**8.096.888**
Andre tilgodehavender		6.191	15.791
Periodeafgrænsningsposter		59.354	38.466
Tilgodehavender		**65.545**	**54.257**
Likvide beholdninger		**125.209**	**46.456**
Omsætningsaktiver		**190.754**	**100.713**
Aktiver		**8.380.954**	**8.197.601**

Balance 31. december 2017

	Note	2017 kr.	2016 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		126.000	126.000
Overført resultat		3.804.638	3.475.747
Udbytte for regnskabsåret		120.000	0
Egenkapital	4	**4.050.638**	**3.601.747**
Hensættelser til udskudt skat		159.284	138.898
Hensatte forpligtelser		**159.284**	**138.898**
Gæld til kreditinstitutter		3.385.763	3.693.983
Langfristede gældsforpligtelser	5	**3.385.763**	**3.693.983**
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		317.500	311.200
Leverandører af varer og tjenesteydelser		30.000	30.000
Selskabsskat		38.908	57.941
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		246.989	213.496
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		151.872	150.336
Kortfristede gældsforpligtelser		**785.269**	**762.973**
Gældsforpligtelser		**4.171.032**	**4.456.956**
Passiver		**8.380.954**	**8.197.601**

Usikkerhed ved indregning og måling	6
Eventualforpligtelser	7
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	8

Noter

	2017	2016
1. Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	122.028	149.658
	122.028	**149.658**
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	89.738	102.036
Årets regulering af udskudt skat	20.386	-34.033
	110.124	**68.003**

Noter

	2017	2016
3. Investeringsejendomme		
Kostpris primo	6.915.535	6.915.535
Kostpris ultimo	**6.915.535**	**6.915.535**
Dagsværdireguleringer primo	1.181.353	1.276.048
Årets reguleringer	93.312	-94.695
Dagsværdireguleringer ultimo	**1.274.665**	**1.181.353**
Regnskabsmæssig værdi ultimo	**8.190.200**	**8.096.888**

Anvendt afkastprocent ved værdiberegning: 8,3%

Ved udarbejdelse af årsrapporten foretager ledelsen en række regnskabsmæssige skøn og vurderinger for indregning og værdiansættelse af selskabets aktiver og forpligtelser.

Vurderingen af ejendommenes dagsværdi pr. 31. december 2017 er fastlagt af selskabets ledelse ved anvendelse af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Beregningerne tager udgangspunkt i den forventede indtjening ved udlejning for det kommende år.

De forventede lejeindtægter er opgjort til den forventede helårsleje ved udlejning af alle lejemål.

Fratrukket drifts- og vedligeholdelsesomkostninger som er fastsat på baggrund af realiserede omkostninger for tidligere år.

Afkastkravet, der ligger til grund ved fastsættelse af ejendommenes dagsværdi, udgør 8,3% og fastsættes årligt på baggrund af udviklingen i markedsforhold, ejendomstype og den geografiske placering.

Konsekvenserne på ejendommenes værdi og selskabets egenkapital af ændring i afkastprocenten på ejendommene er illusteret nedenfor:

Ved et afkastkrav på 9,3% vil værdien af ejendommene være kr. 7.337.056 og egenkapitalen kr. 3.385.184.
Ved et afkastkrav på 8,3% vil værdien af ejendommene være kr. 8.190.200 og egenkapitalen kr. 4.050.638.
Ved et afkastkrav på 7,3% vil værdien af ejendommene være kr. 9.350.480 og egenkapitalen kr. 4.955.655.

De anvendte skøn er er baseret på historiske oplysninger samt forudsætninger, som vurderes forsvarlige, men som i sagens natur er usikre og vanskelige at forudsige.

Det er ledelsens skøn, at den fastsatte dagsværdi for ejendommene er et udtryk for det gældende markedsniveau.

4. Egenkapitalopgørelse

	Virksomheds-kapital	Overført resultat	Forslag til udbytte	I alt
Egenkapital primo	126.000	3.475.749	0	3.601.749
Forslag til årets resultatdisponering	0	328.889	120.000	448.889
	126.000	**3.804.638**	**120.000**	**4.050.638**

Selskabskapitalen er sammensat af 1.260 anparter a' DDK 100

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

Noter

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	3.385.763	317.500	2.162.644
	3.385.763	**317.500**	**2.162.644**

6. Usikkerhed ved indregning og måling

Særlige risici
Til selskabets aktiviteter er der knyttet en række risikofaktorer, hvoraf væsentligeste er fastsættelse af ejendommens dagsværdi som følge af den øgede usikkerhed på ejendomsmarkederne.

Drifts- og markedsrisici
Det er vanskeligt at prognoticere de faktuelle ejendoms- og markedsforhold over en årrække, hvorfor det må forventes, at den faktiske drift i en eller flere henseender vil forløbe anderledes i såvel positiv som negativ retning, end forudsat i forbindelse med fastsættelse af ejendommens dagsværdi.

7. Eventualforpligtelser

Der er ingen eventualforpligtelser pr. statusdagen.

8. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med realkreditinstitut m.v. er der deponeret realkreditpantebrev på t.kr. 6.082 med pant i investeringsejendomme. Der er restgæld på t.kr. 3.703 til realkreditinstitut pr. 31/12-2017. Den regnskabsmæssige værdi af investeringsejendomme er medtaget til t.kr. 8.190 pr. 31/12-2017.