

Ejendomsselskabet Sjællandsgade ApS
Bredgade 2C, 2. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 29 83 57 13

Årsrapport

1. januar - 31. december 2017

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 26. april 2018

Jens Peter I. Thorsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2017	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	7
Balance	8
Noter	10

Ledespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017 for Ejendomsselskabet Sjællandsgade ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Jeg anser den valgte regnskabspraksis for hensigtsmæssig, og efter min opfattelse giver årsregnskabet et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2017.

Direktionen anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for 2017 for opfyldt.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 20. april 2018

Direktion

Jens Peter I. Thorsen

Selskabsoplysninger

Selskabet	Ejendomsselskabet Sjællandsgade ApS Bredgade 2C, 2. sal 7400 Herning
	Telefax: 97112302
	CVR-nr.: 29 83 57 13
	Hjemsted: Herning
	Regnskabsår: 1. januar - 31. december
Direktion	Jens Peter I. Thorsen
Bankforbindelse	Sydbank A/S Dalgasgade 22 7400 Herning
Modervirksomhed	JPIT Holding ApS, 7400 Herning

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 431 t.kr. mod 513 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 208 t.kr. mod 266 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sjællandsgade ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed. Herudover har virksomheden valgt at følge enkelte regler for klasse C-virksomheder.

Årsrapporten er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år og aflægges i danske kroner.

Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes. Herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

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. Herved fordeles kurstab og kursgevinst over aktivets eller forpligtelsens løbetid.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som vedrører forhold, der eksisterede på balancedagen.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme, eksterne omkostninger og omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører. Indtægter vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværender med lejere.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Anvendt regnskabspraksis

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i balancen som mellemværende med lejere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder værdireguleringer af ejendomme til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renter, realiserede og urealiserede kursgevinster og kurstab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelser under acontoskatteordningen mv. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Skat af årets resultat

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

Modervirksomheden og de danske tilknyttede virksomheder er omfattet af de danske regler om tvungen sambeskatning af koncernens danske virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskatte 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

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendommene værdiansættes ud fra en afkastbaseret model, hvor forventede fremtidige pengestrømme for det kommende år sammen med et afkastkrav er fastsat af en ekstern valuar danner grundlag for ejendommens dagsværdi. Den anvendte værdiansættelsesmodel er uændret i forhold til sidste regnskabsår.

Omkostninger, der tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber i forhold til anskaffelsestidspunktet og som derved forbedrer ejendommens fremtidige afkast, tillægges kostprisen som en forbedring. Omkostninger, der ikke tilfører en investeringsejendom nye eller forbedrede egenskaber, indregnes i resultatopgørelsen under ”omkostninger vedrørende investeringsejendomme”.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme har som øvrige materielle anlægsaktiver, bortset fra grunde, en begrænset levetid. Den værdiforringelse, der finder sted, efterhånden som en investeringsejendom forældes, afspejles i investeringsejendommens løbende måling til dagsværdi. Der foretages derfor ikke systematiske afskrivninger over investeringsejendommens brugstid.

Værdireguleringer indregnes i resultatopgørelsen under posten ”værdireguleringer af ejendomme”.

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Der nedskrives til nettorealisationseværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indeståender i pengeinstitutter og kontantbeholdninger.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skattetilgodehavender og -forpligtelser indregnes i balancen med det beløb, der kan beregnes på grundlag af årets forventede skattepligtige indkomst reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter. Skattetilgodehavender og -forpligtelser præsenteres modregnet i det omfang, der er legal modregningsadgang, og posterne forventes afregnet netto eller samtidig.

Efter sambeskatningsreglerne hæfter Ejendomsselskabet Sjællandsgade ApS solidarisk og ubegrænset over for skattemyndighederne for selskabsskatter og kildeskatter på renter, royalties og udbytter opstået inden for sambeskatningskredsen.

Udskudt skat er skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed. Eventuelle udskudte nettoskatteaktiver måles til nettorealisationseværdi.

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.

Udskudt skat måles til kurs 50.

Gældsforpligtelser

Gældsforpligtelser vedrørende investeringsejendomme måles til amortiseret kostpris.

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

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Bruttofortjeneste	431.083	512.906
1 Øvrige finansielle omkostninger	-164.572	-172.709
Resultat før skat	266.511	340.197
Skat af årets resultat	-58.434	-74.648
Årets resultat	208.077	265.549
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	208.077	265.549
Disponeret i alt	208.077	265.549

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2017</u>	<u>2016</u>
Anlægsaktiver		
2 Investeringsejendomme	<u>6.750.306</u>	<u>6.750.306</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	<u>6.750.306</u>	<u>6.750.306</u>
Anlægsaktiver i alt	<u>6.750.306</u>	<u>6.750.306</u>
Omsætningsaktiver		
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	<u>214.459</u>	<u>214.459</u>
Tilgodehavender i alt	<u>214.459</u>	<u>214.459</u>
Likvide beholdninger	<u>48.057</u>	<u>65.929</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>262.516</u>	<u>280.388</u>
Aktiver i alt	<u>7.012.822</u>	<u>7.030.694</u>

Balance 31. december

Passiver		
Note	2017	2016
Egenkapital		
3 Virksomhedskapital	150.000	150.000
4 Overført resultat	1.928.114	1.720.037
Egenkapital i alt	2.078.114	1.870.037
Hensatte forpligtelser		
Hensættelser til udskudt skat	505.150	504.950
Hensatte forpligtelser i alt	505.150	504.950
Gældsforpligtelser		
5 Gæld til realkreditinstitutter	3.433.993	3.596.598
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.433.993	3.596.598
Gældsforpligtelser	163.000	158.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	696.849	764.401
Selskabsskat	58.234	74.448
Anden gæld	77.482	62.260
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	995.565	1.059.109
Gældsforpligtelser i alt	4.429.558	4.655.707
Passiver i alt	7.012.822	7.030.694
6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
7 Eventualposter		

Noter

	<u>2017</u>	<u>2016</u>
1. Øvrige finansielle omkostninger		
Finansielle omkostninger, tilknyttede virksomheder	8.000	9.605
Andre finansielle omkostninger	<u>156.572</u>	<u>163.104</u>
	<u>164.572</u>	<u>172.709</u>

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
2. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2017	<u>7.504.306</u>	<u>7.504.306</u>
Kostpris 31. december 2017	<u>7.504.306</u>	<u>7.504.306</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2017	<u>-754.000</u>	<u>-754.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2017	<u>-754.000</u>	<u>-754.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2017	<u>6.750.306</u>	<u>6.750.306</u>

Ved opgørelse af afkastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger fratrækkes. Den herefter beregnede værdi korrigeres for indregnet tomgangsleje for en passende periode samt forventede omkostninger til indretning og større vedligeholdelsesarbejder mv., ligesom deposita og forudbetalt leje tillægges.

Afkastkravet er fastsat med udgangspunkt i markedsstatistikker, gennemførte handler samt ledelsens kendskab til ejendomsmarkedet i øvrigt. Ved fastsættelse af afkastkravet indgår parametre såsom type (bolig, kontor, butik mv.), beliggenhed, alder, vedligeholdelsestilstand, lejeaftalernes løbetid og lejernes bonitet mv.

Risikoen er minimal grundet god beliggenhed og alternativ anvendelse.

Den anvendte værdiansættelsesmetode er uændret i forhold til sidste år.

Ved fastsættelsen af markedsværdien (bogført værdi) er følgende afkastprocenter lagt til grund:

Vægtet gennemsnitlig afkastprocent	8,25
------------------------------------	------

Følsomhedsanalyse:

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

Nedenstående oversigt viser, hvorledes målingen af ejendomsporteføljen påvirkes, når afkastsatserne ændres i henholdsvis op- og nedadgående retning:

Afkast%	Værdi af ejendomsportefølge kr.	Regnskabsmæssig værdi kr.	Regulering kr.
7,25	7.681.034	6.750.306	930.728
8,25	6.750.306	6.750.306	0
9,25	6.020.270	6.750.306	-730.036

Noter

	<u>31/12 2017</u>	<u>31/12 2016</u>
3. Virksomhedskapital		
Virksomhedskapital 1. januar 2017	150.000	150.000
	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
4. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2017	1.720.037	1.454.488
Årets overførte overskud eller underskud	208.077	265.549
	<u>1.928.114</u>	<u>1.720.037</u>
5. Gæld til realkreditinstitutter		
Gæld til realkreditinstitutter i alt	3.596.993	3.754.598
Heraf forfalder inden for 1 år	-163.000	-158.000
	<u>3.433.993</u>	<u>3.596.598</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.742.000</u>	<u>2.921.000</u>
6. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.597 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2017 udgør 6.750 t.kr		
7. Eventualposter		
Sambeskatning		
Selskabet indgår i den nationale sambeskatning med JPIT Holding ApS som administrationselskab og hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat.		
Selskabet hæfter ubegrænset og solidarisk med de øvrige sambeskattede selskaber for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter.		

7. Eventualposter (fortsat)

Sambeskatning (fortsat)

De sambeskattede virksomheders samlede, kendte nettoforpligtelse over for SKAT fremgår af årsregnskabet for administrationselskabet.

Eventuelle senere korrektioner af selskabsskatter eller kildeskatter mv. vil kunne medføre, at selskabets hæftelse udgør et andet beløb.