

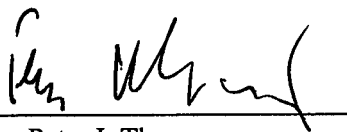
Ejendomsselskabet Sjællandsgade ApS
Bredgade 2C, 2. sal, 7400 Herning

CVR-nr. 29 83 57 13

Årsrapport

1. januar - 31. december 2015

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den *17/5* 2016



Jens Peter I. Thorsen
Dirigent

Indholdsfortegnelse

	<u>Side</u>
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	1
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	2
Ledelsesberetning	3
Årsregnskab 1. januar - 31. december 2015	
Anvendt regnskabspraksis	4
Resultatopgørelse	8
Balance	9
Noter	11

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015 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 2015 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2015.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Herning, den 2. maj 2016

Direktion



Jens Peter I. Thorsen

Selskabsoplysninger

Selskabet

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

Telefon: 97112300

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

Ledelsesberetning

Hovedaktivitet

Selskabets aktivitet består i udlejning af ejendomme.

Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets nettoomsætning udgør 578 t.kr. mod 576 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør 177 t.kr. mod 253 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets udløb

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for Ejendomsselskabet Sjællandsgade ApS er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for en klasse B-virksomhed.

Ændring i anvendt regnskabspraksis

Der er førtidsimplementering af ændret årsregnskabslov vedrørende investeringsejendomme og gældsforpligtelser, hvilket har betydet, at gælden ikke reguleres til kursværdi. Reguleringen af kursværdien på gælden pr. 31/12 2014 reguleres over resultatopgørelsen. Betydningen for resultat og egenkapital vurderes uvæsentlig.

Bortset herfra er anvendt regnskabspraksis uændret i forhold til sidste år.

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

Nettoomsætning

Lejeindtægter 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.

Anvendt regnskabspraksis

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration.

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme

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 og hermed forbundne gældsforpligtelser til dagsværdi samt gevinst/tab ved afhændelse af ejendomme.

Finansielle poster

Finansielle poster omfatter renteindtægter og -omkostninger samt realiserede og urealiserede kursavancer og -tab vedrørende finansielle aktiver og forpligtelser. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

Renteomkostninger og øvrige omkostninger på lån til finansiering af fremstilling af immaterielle og materielle anlægsaktiver, og som vedrører fremstillingsperioden, indregnes ikke i kostprisen for anlægsaktivet.

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 på egenkapitalen.

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

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 ejendommenes købspris og eventuelle direkte tilknyttede omkostninger.

Anvendt regnskabspraksis

Investeringsjendomme måles efterfølgende ejendom for ejendom til en skønnet dagsværdi. Ejendomme værdiansættes ud fra en afkastbaseret cash flow-model, baseret på forventede fremtidige nettopengestrømme for en 10-årig periode. Afkastkravet er fastsat af en ekstern valuar. Dagsværdimålingen foretages på baggrund af estimerede lejeindtægter og forventede driftsomkostninger inkl. planlagt vedligeholdelse. 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”.

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 nettorealiseringsværdien med henblik på at imødegå forventede tab.

Egenkapital - udbytte

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

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.

Anvendt regnskabspraksis

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. Selskabsskatteprocenten vil i perioden fra 2014 til 2016 blive trinvist nedsat fra 25 % til 22 %, hvilket vil påvirke størrelsen af udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver. Medmindre en indregning med en anden skatteprocent end 22 vil medføre en væsentlig afvigelse i den forventede udskudte skatteforpligtelse eller skatteaktivet, indregnes udskudte skatteforpligtelser og skatteaktiver med 22 %.

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>2015</u>	<u>2014</u>
Lejeindtægter vedrørende investeringsejendomme	577.680	575.600
Andre eksterne omkostninger	-6.400	-19.160
Omkostninger vedrørende investeringsejendomme	<u>-55.579</u>	<u>-69.080</u>
Driftsresultat	515.701	487.360
Andre finansielle indtægter	0	246
1 Andre finansielle omkostninger	<u>-281.386</u>	<u>-152.140</u>
Resultat før skat	234.315	335.466
2 Skat af årets resultat	<u>-57.713</u>	<u>-81.980</u>
Årets resultat	<u>176.602</u>	<u>253.486</u>
Forslag til resultatdisponering:		
Overføres til overført resultat	<u>176.602</u>	<u>253.486</u>
Disponeret i alt	<u>176.602</u>	<u>253.486</u>

Balance 31. december

Aktiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Anlægsaktiver		
3 Investeringsejendomme	6.750.306	6.750.306
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	214.459	0
Andre tilgodehavender	200.000	0
Tilgodehavender i alt	<u>414.459</u>	<u>0</u>
Likvide beholdninger	<u>126.741</u>	<u>255.797</u>
Omsætningsaktiver i alt	<u>541.200</u>	<u>255.797</u>
Aktiver i alt	<u>7.291.506</u>	<u>7.006.103</u>

Balance 31. december

Passiver		
<u>Note</u>	<u>2015</u>	<u>2014</u>
Egenkapital		
4 Anpartskapital	150.000	150.000
5 Overført resultat	1.454.488	1.277.886
Egenkapital i alt	1.604.488	1.427.886
Hensatte forpligtelser		
6 Hensættelser til udskudt skat	504.750	507.150
Hensatte forpligtelser i alt	504.750	507.150
Gældsforpligtelser		
7 Gæld til realkreditinstitutter	3.747.965	0
8 Gæld til kreditinstitutter i øvrigt	0	3.019.253
Langfristede gældsforpligtelser i alt	3.747.965	3.019.253
Kortfristet del af langfristet gæld	160.000	194.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.128.536	1.714.313
Selskabsskat	60.113	81.830
Anden gæld	85.654	61.671
Kortfristede gældsforpligtelser i alt	1.434.303	2.051.814
Gældsforpligtelser i alt	5.182.268	5.071.067
Passiver i alt	7.291.506	7.006.103
9 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
10 Eventualposter		
11 Nærtstående parter		

Noter

	<u>2015</u>	<u>2014</u>
1. Andre finansielle omkostninger		
Renter, tilknyttede virksomheder	48.540	49.350
Andre rentekomkostninger	<u>232.846</u>	<u>102.790</u>
	<u>281.386</u>	<u>152.140</u>
2. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	60.113	81.830
Årets regulering af udskudt skat	<u>-2.400</u>	<u>150</u>
	<u>57.713</u>	<u>81.980</u>
3. Investeringsejendomme		
Kostpris 1. januar 2015	<u>7.504.306</u>	<u>7.504.306</u>
Kostpris 31. december 2015	<u>7.504.306</u>	<u>7.504.306</u>
Regulering til dagsværdi 1. januar 2015	<u>-754.000</u>	<u>-754.000</u>
Regulering til dagsværdi 31. december 2015	<u>-754.000</u>	<u>-754.000</u>
Regnskabsmæssig værdi 31. december 2015	<u>6.750.306</u>	<u>6.750.306</u>
4. Anpartskapital		
Anpartskapital 1. januar 2015	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
	<u>150.000</u>	<u>150.000</u>
5. Overført resultat		
Overført resultat 1. januar 2015	1.277.886	1.024.400
Årets overførte overskud eller underskud	<u>176.602</u>	<u>253.486</u>
	<u>1.454.488</u>	<u>1.277.886</u>

Noter

	<u>31/12 2015</u>	<u>31/12 2014</u>
6. Hensættelser til udskudt skat		
Hensættelser til udskudt skat 1. januar 2015	507.150	507.000
Udskudt skat af årets resultat	<u>-2.400</u>	<u>150</u>
	<u>504.750</u>	<u>507.150</u>
Udskudt skat måles til kurs 50.		
7. Gæld til realkreditinstitutter		
Nykredit 2.967.000	2.916.964	0
Nykredit 1.008.000	<u>991.001</u>	<u>0</u>
	3.907.965	0
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>-160.000</u>	<u>0</u>
	<u>3.747.965</u>	<u>0</u>
Andel af gæld, der forfalder efter 5 år	<u>2.947.000</u>	<u>0</u>
8. Gæld til kreditinstitutter i øvrigt		
FIH lån, 106.000 EURO	0	585.957
FIH lån, 302.100 EURO	0	1.657.519
FIH lån, 161.500 EURO	<u>0</u>	<u>969.777</u>
	0	3.213.253
Heraf forfalder inden for 1 år	<u>0</u>	<u>-194.000</u>
	<u>0</u>	<u>3.019.253</u>
9. Pantsætninger og sikkerhedsstillelser		
Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, 3.748 t.kr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2015 udgør 6.750 t.kr.		
10. Eventualposter		
Eventualforpligtelser		
Ingen.		

10. Eventualposter (fortsat)

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.

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

11. Nærtstående parter

Ejerforhold

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5 % af stemmerne eller minimum 5 % af selskabskapitalen:

JPIT Holding ApS, Bredgade 2C, 2. sal, 7400 Herning