

---

# ***S.J.C. Ejendomme ApS***

Holstebrovej 80, 7800 Skive

## **Årsrapport for 2016**

(regnskabsår 1/5 - 31/12)

---

CVR-nr. 32 45 04 74

Årsrapporten er fremlagt og  
godkendt på selskabets ordi-  
nære generalforsamling  
den 3 /4 2017

Carsten Hauge  
Dirigent



**pwc**

# Indholdsfortegnelse

Side

## **Påtegninger**

Ledelsespåtegning 1

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet 2

## **Selskabsoplysninger**

Selskabsoplysninger 3

## **Årsregnskab**

Resultatopgørelse 4

Balance 5

Noter til årsregnskabet 7

Regnskabspraksis 10

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2016 for S.J.C. Ejendomme ApS.

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsregnskabet giver efter vores opfattelse et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for 2016.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Skive, den 3. april 2017

## Direktion

Jesper Vestergaard

Søren Andersen

Carsten Hauge

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang af årsregnskabet

Til kapitalejerne i S.J.C. Ejendomme ApS

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for S.J.C. Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2016. Årsregnskabet, der omfatter resultatopgørelse, balance og noter, herunder anvendt regnskabspraksis, 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 revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Dette kræver, at vi overholder revisorloven og FSR - danske revisors 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 den udførte udvidede gennemgang er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. maj - 31. december 2016 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Skive, den 3. april 2017

## PricewaterhouseCoopers

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33 77 12 31

Bjørn Jakobsen

statsautoriseret revisor

# Selskabsoplysninger

## Selskabet

S.J.C. Ejendomme ApS  
Holstebrovej 80  
7800 Skive

CVR-nr.: 32 45 04 74  
Regnskabsperiode: 1. maj - 31. december  
Regnskabsår: 7. regnskabsår  
Hjemstedskommune: Skive

## Direktion

Jesper Vestergaard  
Søren Andersen  
Carsten Hauge

## Revisor

PricewaterhouseCoopers  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Reservevej 81  
Postboks 19  
7800 Skive

## Pengeinstitut

Spar Nord A/S  
Adelgade 8  
7800 Skive

## Resultatopgørelse

	Note	1/5 - 31/12 2016 DKK	1/5 2015 - 30/4 2016 DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>		<b>567.248</b>	<b>721.305</b>
Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver	2	-173.593	-260.390
<b>Resultat før finansielle poster</b>		<b>393.655</b>	<b>460.915</b>
Finansielle indtægter	3	7.719	2
Finansielle omkostninger	4	-68.933	-220.067
<b>Resultat før skat</b>		<b>332.441</b>	<b>240.850</b>
Skat af årets resultat	5	-73.000	-53.000
<b>Årets resultat</b>		<b>259.441</b>	<b>187.850</b>

## Resultatdisponering

### Forslag til resultatdisponering

Overført resultat		259.441	187.850
		<b>259.441</b>	<b>187.850</b>

# Balance

## Aktiver

	Note	31/12 2016 DKK	30/4 2016 DKK
Grunde og bygninger		11.720.248	11.893.841
Forudbetaling for materielle anlægsaktiver		2.050.000	0
<b>Materielle anlægsaktiver</b>	6	<b>13.770.248</b>	<b>11.893.841</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>13.770.248</b>	<b>11.893.841</b>
Andre tilgodehavender		494.949	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>494.949</b>	<b>0</b>
Likvide beholdninger		394.680	148.264
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>889.629</b>	<b>148.264</b>
<b>Aktiver</b>		<b>14.659.877</b>	<b>12.042.105</b>

# Balance

## Passiver

	Note	31/12 2016 DKK	30/4 2016 DKK
Selskabskapital		300.000	300.000
Overført resultat		7.344.822	7.085.381
<b>Egenkapital</b>	<b>7</b>	<b>7.644.822</b>	<b>7.385.381</b>
Hensættelse til udskudt skat		464.000	391.000
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>464.000</b>	<b>391.000</b>
Gæld til realkreditinstitutter		3.548.974	3.757.703
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	<b>8</b>	<b>3.548.974</b>	<b>3.757.703</b>
Gæld til realkreditinstitutter	8	268.000	268.000
Gæld til tilknyttede virksomheder		2.575.118	0
Anden gæld		158.963	240.021
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.002.081</b>	<b>508.021</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.551.055</b>	<b>4.265.724</b>
<b>Passiver</b>		<b>14.659.877</b>	<b>12.042.105</b>
Hovedaktivitet	1		
Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser	9		



# Noter til årsregnskabet

## 1 Hovedaktivitet

Selskabets formål er at erhverve og besidde fast ejendom med henblik på udlejning og dermed beslægtet virksomhed.

	1/5 - 31/12 2016 DKK	1/5 2015 - 30/4 2016 DKK
<b>2 Af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver</b>		
Afskrivninger af materielle anlægsaktiver	173.593	260.390
	<b>173.593</b>	<b>260.390</b>
<b>3 Finansielle indtægter</b>		
Andre finansielle indtægter	7.719	2
	<b>7.719</b>	<b>2</b>
<b>4 Finansielle omkostninger</b>		
Renteomkostninger tilknyttede virksomheder	9.000	9.000
Andre finansielle omkostninger	59.933	211.067
	<b>68.933</b>	<b>220.067</b>
<b>5 Skat af årets resultat</b>		
Årets aktuelle skat	0	0
Årets udskudte skat	73.000	53.000
	<b>73.000</b>	<b>53.000</b>

# Noter til årsregnskabet

## 6 Materielle anlægsaktiver

	Grunde og byg- ninger DKK	Forudbetaling for materielle anlægsaktiver DKK
Kostpris 1. maj	13.608.075	0
Tilgang i årets løb	0	2.050.000
Kostpris 31. december	<u>13.608.075</u>	<u>2.050.000</u>
Af- og nedskrivninger 1. maj	1.714.234	0
Årets afskrivninger	173.593	0
Af- og nedskrivninger 31. december	<u>1.887.827</u>	<u>0</u>
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december</b>	<b><u>11.720.248</u></b>	<b><u>2.050.000</u></b>
Afskrives over	<u>50 år</u>	

## 7 Egenkapital

	Selskabskapital DKK	Overført resultat DKK	I alt DKK
Egenkapital 1. maj	300.000	7.085.381	7.385.381
Årets resultat	0	259.441	259.441
<b>Egenkapital 31. december</b>	<b><u>300.000</u></b>	<b><u>7.344.822</u></b>	<b><u>7.644.822</u></b>

# Noter til årsregnskabet

## 8 Langfristede gældsforpligtelser

Afdrag, der forfalder inden for 1 år, er opført under kortfristede gældsforpligtelser. Øvrige forpligtelser er indregnet under langfristede gældsforpligtelser.

Gældsforpligtelserne forfalder efter nedenstående orden:

	<u>31/12 2016</u>	<u>30/4 2016</u>
	DKK	DKK
<b>Gæld til realkreditinstitutter</b>		
Efter 5 år	2.477.000	2.685.000
Mellem 1 og 5 år	1.071.974	1.072.703
Langfristet del	<u>3.548.974</u>	<u>3.757.703</u>
Inden for 1 år	<u>268.000</u>	<u>268.000</u>
	<b><u>3.816.974</u></b>	<b><u>4.025.703</u></b>

## 9 Eventualposter og øvrige økonomiske forpligtelser

### Sikkerhedsstillelser

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for realkreditinstitutter:

Grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på	11.720.248	11.893.841
---	------------	------------

Følgende aktiver er stillet til sikkerhed for bankforbindelser:

Ejerpantebreve på i alt TDKK 2.000, der giver pant i grunde og bygninger.	11.720.248	11.893.841
---	------------	------------

### Eventualforpligtelser

Selskabet har gennem selskabets bankforbindelse stillet garantier over for realkreditinstitutter på DKK 771.868.

# Regnskabspraksis

## Regnskabsgrundlag

Årsrapporten for S.J.C. Ejendomme ApS for 2016 er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler i klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsregnskab for 2016 er aflagt i DKK.

### Generelt om indregning og måling

Indtægter indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at de indtjenes. Herudover indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser, der måles til dagsværdi eller amortiseret kostpris. Endvidere indregnes i resultatopgørelsen alle 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.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er nettoomsætningen ikke oplyst i årsrapporten.

### Nettoomsætning

Husleje indregnes lineært i lejeperioden.

### Af- og nedskrivninger

Af- og nedskrivninger indeholder årets af- og nedskrivninger af materielle anlægsaktiver, herunder gevinst og tab ved salg.

### Finansielle poster

Finansielle indtægter og omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

# Regnskabspraksis

## Skat af årets resultat

Skat af årets resultat, som består af årets aktuelle skat og 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.

## Balancen

### Materielle anlægsaktiver

Materielle anlægsaktiver måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug. For egne fremstillede aktiver omfatter kostprisen direkte og indirekte omkostninger til lønforbrug, materialer, komponenter og underleverandører.

Renteomkostninger på lån optaget direkte til finansiering af fremstilling af materielle anlægsaktiver indregnes i kostprisen over fremstillingsperioden. Alle indirekte henførbare låneomkostninger indregnes i resultatopgørelsen.

Afskrivningsgrundlaget, der opgøres som kostpris reduceret med eventuel restværdi, fordeles lineært over aktivernes forventede brugstid, der udgør:

Bygninger	50 år
-----------	-------

### Nedskrivning af anlægsaktiver

Den regnskabsmæssige værdi af materielle anlægsaktiver gennemgås årligt for at afgøre, om der er indikation af værdiforringelse ud over det, som udtrykkes ved afskrivning.

Hvis dette er tilfældet, gennemføres en nedskrivningstest til afgørelse af, om genindvindingsværdien er lavere end den regnskabsmæssige værdi, og der nedskrives til denne lavere genindvindingsværdi.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender indregnes i balancen til amortiseret kostpris, hvilket i al væsentlighed svarer til pålydende værdi. Der nedskrives til imødegåelse af forventede tab.

### Udskudte skatteaktiver og -forpligtelser

Udskudt skat måles efter den balanceorienterede gælds metode af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser, opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet, henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

## **Regnskabspraksis**

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.

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. Ændring i udskudt skat, som følge af ændringer i skattesatser, indregnes i resultatopgørelsen.

### **Finansielle gældsforpligtelser**

Fastforrentede lån, som realkreditlån og lån hos kreditinstitutter, indregnes ved låneoptagelsen til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles lånene til amortiseret kostpris, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen som en renteomkostning over låneperioden.

Øvrige gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, der i al væsentlighed svarer til nominel værdi.