

S Ejendomme Vejle ApS
Strandvejen 86, 7120 Vejle Øst

CVR-nr. 36696648

Årsrapport 2018/19
4. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 26. november 2019

Ulrik Springdorf
Dirigent

S Ejendomme Vejle ApS

Indholdsfortegnelse

Ledespåtegning	3
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Virksomhedsoplysninger	5
Ledelsesberetning	6
Anvendt regnskabspraksis.....	7
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Noter	13

S Ejendomme Vejle ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 for S Ejendomme Vejle 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. 30. juni 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019.

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

Betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet anses som opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 24. november 2019

Direktion

Ulrik Springdorf
Adm. direktør

S Ejendomme Vejle ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i S Ejendomme Vejle ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for S Ejendomme Vejle ApS for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsregnskabet omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR - danske revisors Etiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, objektivitet, faglig kompetence og fornøden omhu.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstilling af årsregnskabet, er Deres ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtet til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, De har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vejle, den 24. november 2019

Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS

CVR-nr. 26273110

Jens Jensen
Registreret revisor
mne17225

S Ejendomme Vejle ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	S Ejendomme Vejle ApS Strandvejen 86 7120 Vejle Øst
CVR-nr.	36696648
Stiftelsesdato	26. marts 2015
Regnskabsår	1. juli 2018 - 30. juni 2019
Direktion	Ulrik Springdorf, Adm. direktør
Pengeinstitut	Handelsbanken Østre Havnegade 14 9000 Aalborg

S Ejendomme Vejle ApS

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets vigtigste forretningsområde er salg og udlejning af fast ejendom, herunder investeringsejendomme.

Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabets resultatopgørelse for regnskabsåret 1. juli 2018 - 30. juni 2019 udviser et resultat på kr. 888.111, og selskabets balance pr. 30. juni 2019 udviser en balancesum på kr. 11.611.088, og en egenkapital på kr. 2.206.396.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

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

Forventninger til fremtiden

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

S Ejendomme Vejle ApS

Anvendt regnskabspraksis

Generelt

Årsrapporten for S Ejendomme Vejle ApS for 2018/19 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med enkelte tilvalg efter regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere år.

Rapporteringsvaluta

Årsrapporten er aflagt i danske kroner.

Generelt

Generelt om indregning og måling

Regnskabet er udarbejdet med udgangspunkt i det historiske kostprisprincip.

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 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.

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

Med henvisning til årsregnskabslovens § 32 er visse indtægter og omkostninger sammendraget i regnskabsposten bruttofortjeneste.

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne nettoomsætning, andre driftsindtægter, direkte driftsomkostninger på udlejningsejendomme samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang, og såfremt indtægten kan opgøres pålideligt og forventes modtaget. Nettoomsætningen indregnes eksklusive moms, afgifter og med fradrag af rabatter i forbindelse med salget.

Andre driftsindtægter indeholder regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktivitet, herunder fortjeneste ved salg af materielle aktiver samt dagsværdiregulering af

S Ejendomme Vejle ApS

Anvendt regnskabspraksis

investeringsejendomme.

Andre driftsindtægter

Andre driftsindtægter omfatter regnskabsposter af sekundær karakter i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste ved salg af immaterielle og materielle anlægsaktiver.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til produktion, distribution, salg, administration, lokaler, tab på debitorer, operationelle leasingomkostninger mv.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter lønninger og øvrige lønrelaterede omkostninger, herunder sygedagpenge til virksomhedens ansatte med fradrag af lønrefusioner fra det offentlige.

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

Reguleringer af investeringsaktiver og -gæld målt til dagsværdi indregnes som selvstændig post i resultatopgørelsen.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominal værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Nedskrivninger til tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer, som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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 omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. Renter og øvrige låneomkostninger i opførelsesperioden indregnes i kostprisen.

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdien. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af den afkastbaserede værdiansættelsesmodel.

Dagsværdien beregnes ud fra nettoforrentningen for erhvervsejendomme inden for det geografiske område, hvor ejendommene er beliggende. Nettoforrentningen beregnes under hensyntagen til de eksisterende lejekontrakter, ejendommens vedligeholdelsestilstand samt budgetterne for det kommende år.

Nettoforrentningen beregnes som de samlede husleje indtægter med fradrag af direkte omkostninger i form af ejendomsskatter, forsikringer og vedligeholdelse samt administration, som

S Ejendomme Vejle ApS

Anvendt regnskabspraksis

pålignes investeringsejendomme divideret med investeringsejendommenes regnskabsmæssige værdi med fradrag af deposita.

Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen under posten 'Værdiregulering af investeringsejendomme'.

Som følge af målingen til dagsværdi foretages der ikke afskrivninger på investeringsejendomme.

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 for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Finansielle gældsforpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget afskrivning af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Andre gældsforpligtelser, som omfatter deposita, gæld til leverandører samt anden gæld, 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.

S Ejendomme Vejle ApS

Resultatopgørelse

	Note	2018/19 kr.	2017/18 kr.
Bruttofortjeneste/-tab		806.401	94.220
Personaleomkostninger	1	0	0
Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver		458.860	111.080
Driftsresultat		1.265.261	205.300
Andre finansielle indtægter		14.587	0
Finansielle omkostninger		-225.355	-133.845
Resultat før skat		1.054.493	71.455
Skat af årets resultat	2	-166.382	-12.557
Årets resultat		888.111	58.898
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		888.111	58.898
Resultatdisponering		888.111	58.898

S Ejendomme Vejle ApS

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Investeringsejendomme	3	7.800.000	8.863.660
Materielle anlægsaktiver		7.800.000	8.863.660
Anlægsaktiver		7.800.000	8.863.660
Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder		1.473.257	3.000
Andre tilgodehavender		2.333.508	0
Periodeafgrænsningsposter		4.323	4.323
Tilgodehavender		3.811.088	7.323
Likvide beholdninger		0	9.112
Omsætningsaktiver		3.811.088	16.435
Aktiver		11.611.088	8.880.095

S Ejendomme Vejle ApS

Balance 30. juni 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Overført resultat		2.156.396	1.268.285
Egenkapital	4	2.206.396	1.318.285
Hensættelser til udskudt skat		415.258	353.948
Hensatte forpligtelser		415.258	353.948
Gæld til banker		7.316.343	6.268.550
Gæld til tilknyttede virksomheder		1.335.659	697.116
Deposita		195.800	99.500
Langfristede gældsforpligtelser	5	8.847.802	7.065.166
Gæld til banker		28.060	5.214
Selskabsskat		105.072	0
Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring		8.500	137.482
Kortfristede gældsforpligtelser		141.632	142.696
Gældsforpligtelser		8.989.434	7.207.862
Passiver		11.611.088	8.880.095
Eventualforpligtelser	6		
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	7		

S Ejendomme Vejle ApS

Noter

	2018/19	2017/18	
1. Personaleomkostninger			
Selskabet har alene haft ansat en ulønnet direktør i årets løb til at varetage de administrative funktioner i årsrapporten.			
Gennemsnitligt antal beskæftigede	1	1	
2. Skat af årets resultat			
Skat af årets resultat	105.072	0	
Regulering udskudt skat	61.310	12.557	
	166.382	12.557	
3. Investeringsjendomme			
Kostpris primo	7.134.980	3.532.400	
Tilgang i årets løb, herunder forbedringer	261.731	3.602.580	
Afgang i årets løb	-1.784.251		
Kostpris ultimo	5.612.460	7.134.980	
Dagsværdireguleringer primo	1.728.680	1.617.600	
Årets reguleringer	1.174.609	111.080	
Tilbageførsel af dagsværdireguleringer på afhændede aktiver	-715.749		
Dagsværdireguleringer ultimo	2.187.540	1.728.680	
Regnskabsmæssig værdi ultimo	7.800.000	8.863.660	
4. Egenkapitalopgørelse			
	Virksomheds kapital	Overført resultat	I alt
Egenkapital primo	50.000	1.268.285	1.318.285
Forslag til årets resultatdisponering		888.111	888.111
	50.000	2.156.396	2.206.396

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

S Ejendomme Vejle ApS

Noter

2018/19

2017/18

5. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til banker	7.316.343	0	4.000.000
Gæld til tilknyttede virksomheder	1.335.659	0	400.000
Deposita	195.800	0	195.800
	8.847.802	0	4.595.800

Der er pt. ikke indgået aftale om afdrag på bankgæld indenfor de kommende 5 år.

6. Eventualforpligtelser

Ingen

7. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for mellemværende med Handelsbanken er stillet sikkerhed kr. 5.998.000 i pantebreve.