

S Ejendomme ApS
Strandvejen 86, 7120 Vejle Øst

CVR-nr. 36696648

Årsrapport 2017/18
3. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 29. november 2018

Ulrik Springdorf
Dirigent

S Ejendomme 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 ApS

Ledespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 for S 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. 30. juni 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018.

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 28. november 2018

Direktion

Ulrik Springdorf
Adm. direktør

S Ejendomme ApS

Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab

Til den daglige ledelse i S Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for S Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. juli 2017 - 30. juni 2018 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 Ethiske 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 28. november 2018

Erhvervsrevisorerne i Vejle ApS

CVR-nr. 26273110

Jens Jensen
Registreret revisor
mne17225

S Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

| | |
|----------------------|---|
| Virksomheden | S Ejendomme ApS Strandvejen 86 7120 Vejle Øst |
| CVR-nr. | 36696648 |
| Stiftelsesdato | 26. marts 2015 |
| Regnskabsår | 1. juli 2017 - 30. juni 2018 |
| Direktion | Ulrik Springdorf, Adm. direktør |
| Pengeinstitut | Handelsbanken Østre Havnegade 14 9000 Aalborg |

S Ejendomme 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 2017 - 30. juni 2018 udviser et resultat på kr. 58.898, og selskabets balance pr. 30. juni 2018 udviser en balancesum på kr. 8.880.095, og en egenkapital på kr. 1.318.285.

Selskabet har i regnskabsåret 2017/18 erhvervet yderligere 2 udlejningsejendomme, hvorefter der har været igangsat renovering af enkelte lejemål, før genudlejning.

Årets resultat anses for mindre tilfredsstillende, men kan bl.a. henføres til tomgangsleje af nye ejendomme under renovering.

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 ApS

Anvendt regnskabspraksis

Regnskabsklasse

Årsrapporten for S Ejendomme ApS for 2017/18 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B.

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.

Investeringsejendomme måles til dagsværdi.

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

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 og 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 investeringsejendomme.

S Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

Dagsværdiregulering af investeringsaktiver og -gæld

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

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 omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. 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.

Tilgodehavender

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

Likvider

Likvider omfatter likvide beholdninger og kortfristede værdipapirer med en løbetid under 3 måneder, og som uden hindring kan omsættes til likvide beholdninger, og hvorpå der kun er ubetydelige risici for værdiændringer.

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.

S Ejendomme ApS

Anvendt regnskabspraksis

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.

Eventualaktiver og -forpligtelser

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

S Ejendomme ApS

Resultatopgørelse

| | Note | 2017/18 kr. | 2016/17 kr. |
|--|------|----------------|------------------|
| Bruttofortjeneste/-tab | | 94.220 | 51.510 |
| Personaleomkostninger | 1 | 0 | 0 |
| Dagsværdireguleringer af investeringsaktiver | | 111.080 | 1.617.600 |
| Driftsresultat | | 205.300 | 1.669.110 |
| Finansielle omkostninger | | -133.845 | -115.832 |
| Resultat før skat | | 71.455 | 1.553.278 |
| Skat af årets resultat | 2 | -12.557 | -341.391 |
| Årets resultat | | 58.898 | 1.211.887 |
| Forslag til resultatdisponering | | | |
| Overført resultat | | 58.898 | 1.211.887 |
| Resultatdisponering | | 58.898 | 1.211.887 |

S Ejendomme ApS**Balance 30. juni 2018**

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|--|------|------------------|------------------|
| Aktiver | | | |
| Investeringsejendomme | 3 | 8.863.660 | 5.150.000 |
| Materielle anlægsaktiver | | 8.863.660 | 5.150.000 |
| Anlægsaktiver | | 8.863.660 | 5.150.000 |
| Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder | | 3.000 | 0 |
| Periodeafgrænsningsposter | | 4.323 | 0 |
| Tilgodehavender | | 7.323 | 0 |
| Likvide beholdninger | | 9.112 | 5.968 |
| Omsætningsaktiver | | 16.435 | 5.968 |
| Aktiver | | 8.880.095 | 5.155.968 |

S Ejendomme ApS

Balance 30. juni 2018

| | Note | 2018 kr. | 2017 kr. |
|---|------|------------------|------------------|
| Passiver | | | |
| Virksomhedskapital | | 50.000 | 50.000 |
| Overført resultat | | 1.268.285 | 1.209.387 |
| Egenkapital | 4 | 1.318.285 | 1.259.387 |
| Hensættelser til udskudt skat | | 353.948 | 341.391 |
| Hensatte forpligtelser | | 353.948 | 341.391 |
| Gæld til banker | | 6.268.550 | 3.363.000 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | | 697.116 | 0 |
| Deposita | | 99.500 | 57.500 |
| Langfristede gældsforpligtelser | 5 | 7.065.166 | 3.420.500 |
| Gæld til banker | | 5.214 | 4.504 |
| Anden gæld, herunder skyldige skatter og skyldige bidrag til social sikring | | 137.482 | 130.186 |
| Kortfristede gældsforpligtelser | | 142.696 | 134.690 |
| Gældsforpligtelser | | 7.207.862 | 3.555.190 |
| Passiver | | 8.880.095 | 5.155.968 |
| Eventualforpligtelser | 6 | | |
| Sikkerhedsstillelser og pantsætninger | 7 | | |

S Ejendomme ApS

Noter

2017/18

2016/17

1. Personaleomkostninger

Selskabet har alene haft ansat en ulønnet direktør i årets løb til at varetage de administrative funktioner i årsrapporten.

| | | |
|-----------------------------------|----------|----------|
| Gennemsnitligt antal beskæftigede | <u>1</u> | <u>1</u> |
|-----------------------------------|----------|----------|

2. Skat af årets resultat

| | | |
|-------------------------|----------------------|-----------------------|
| Regulering udskudt skat | <u>12.557</u> | <u>341.391</u> |
| | <u>12.557</u> | <u>341.391</u> |

3. Investeringsejendomme

| | | |
|--|-------------------------|-------------------------|
| Kostpris primo | 3.532.400 | 0 |
| Tilgang i årets løb, herunder forbedringer | <u>3.602.580</u> | <u>3.532.400</u> |
| Kostpris ultimo | <u>7.134.980</u> | <u>3.532.400</u> |

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Dagsværdireguleringer primo | 1.617.600 | 0 |
| Årets reguleringer | <u>111.080</u> | <u>1.617.600</u> |
| Dagsværdireguleringer ultimo | <u>1.728.680</u> | <u>1.617.600</u> |

| | | |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|
| Regnskabsmæssig værdi ultimo | <u>8.863.660</u> | <u>5.150.000</u> |
|-------------------------------------|-------------------------|-------------------------|

4. Egenkapitalopgørelse

| | <u>Virksomhedskapital</u> | <u>Overført resultat</u> | <u>Forslag til udbytte</u> | <u>I alt</u> |
|---------------------------------------|---------------------------|--------------------------|----------------------------|-------------------------|
| Egenkapital primo | 50.000 | 1.209.387 | | 1.259.387 |
| Forslag til årets resultatdisponering | | <u>58.898</u> | | <u>58.898</u> |
| | <u>50.000</u> | <u>1.268.285</u> | | <u>1.318.285</u> |

Virksomhedskapitalen har været uændret de seneste 5 år.

S Ejendomme ApS

Noter

2017/18

2016/17

5. Langfristede gældsforpligtelser

| | Forfald efter 1 år | Forfald indenfor 1 år | Forfald efter 5 år |
|-----------------------------------|-------------------------------|----------------------------------|-------------------------------|
| Gæld til banker | 6.268.550 | 0 | 6.268.550 |
| Gæld til tilknyttede virksomheder | 697.116 | 0 | 697.116 |
| | <u>6.965.666</u> | <u>0</u> | <u>6.965.666</u> |

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. 6.388.000 i pantebreve.