

Årsrapport for 2017

01.01.17 - 31.12.17

(3. regnskabsår)

SJM Ejendomme ApS

Hedensted Skovvej 10
8722 Hedensted

CVR-nr. 36904607

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.

Dirigent: _____



Kreston er et samarbejde mellem
uafhængige statsautoriserede revisorer

Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsregnskab	3
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Anvendt regnskabspraksis	6
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december	8
Balance 31. december	9
Noter til årsrapporten	11

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for SJM Ejendomme ApS for regnskabsåret 2017.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Årsrapporten, der ikke er revideret, er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen anser betingelserne for at undlade revision for opfyldt.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2017 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2017 - 31. december 2017.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 21. februar 2018.

Direktion

Jørgen Mejlvang

Steffen Mejlvang

Generalforsamlingen har besluttet, at årsrapporten for det kommende regnskabsår ikke skal revideres.

Til den daglige ledelse i SJM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SJM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2017 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som De har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter ledelsespåtegning, ledelsesberetning, 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 opstillingen 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.

Hedensted, den 21. februar 2018

Rathmann & Mortensen
Godkendt revisionsanpartsselskab
CVR 27521975

Tommy Rathmann
registreret revisor
MNE16440

Selskabet

SJM Ejendomme ApS
Hedensted Skovvej 10
8722 Hedensted

CVR-nr.: 36904607
Stiftet: 26. maj 2015
Hjemstedskommune: Hedensted
Regnskabsår: 1. januar - 31. december

Direktion

Jørgen Mejlvang
Steffen Mejlvang

Revisor

Rathmann & Mortensen
Godkendt revisionsanpartsselskab
Vejlevej 23A
8722 Hedensted

Pengeinstitut

Middelfart Sparekasse

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af ejendomme.

Væsentlige ændringer i aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 2017 er et overskud på t.kr. 58.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Betydningsfulde hændelser efter regnskabsårets afslutning

Der er ikke indtruffet begivenheder efter regnskabsårets afslutning, som væsentligt vil forrykke vurderingen af virksomhedens forhold.

Væsentlig usikkerhed ved indregning og måling

Grunde og bygninger er opskrevet til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelse. Der er anvendt en afkastgrad på 7-8%, ud fra en forudsætning om lejeindtægter og driftsoverskud. Dette knytter følgelig en usikkerhed til værdiansættelsen. Det er ledelsens opfattelse, at den anvendte model er retvisende, og den indregnede værdi på grunde og bygninger kan fastholdes.

Årsrapporten for SJM Ejendomme ApS for 2017 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

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 ressourcer 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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

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

Bruttofortjenesten er en sammendragning af nettoomsætning, direkte omkostninger samt andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætningen indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang. Selskabet anvender faktureringsprincippet som indtægtskriterie. Lejeindtægter er periodiseret pr. statusdagen.

Direkte omkostninger omfatter omkostninger til forbrug, vedligeholdelse og rengøring vedrørende lejemålene.

Andre eksterne omkostninger indeholder administrationsomkostninger mv.

Finansielle indtægter og omkostninger

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

Finansielle indtægter og omkostninger omfatter renter, samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen m.v.

Skat af årets resultat

Skat af årets resultat omfatter årets skat og årets forskydning i udskudt skat. Aktuel skat beregnes med udgangspunkt i årets resultat før skat, korrigeret for ikke-skattepligtige indtægter og omkostninger. Ved beregningen er anvendt en skatteprocent på 22.

BALANCEN

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger

Grunde og bygninger måles med udgangspunkt i kostpris.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen samt omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen, indtil det tidspunkt, hvor aktivitet er overtaget eller er klar til at blive taget i brug.

Pr. balancedagen reguleres (opskrives/nedskrives) værdien af ejendommene til dagsværdi. Årets ændring i dagsværdi indregnes i balancen uden at passere resultatopgørelsen. Den udskudte skat, der opstår ved opskrivningen, indregnes direkte under "hensatte forpligtelser". Den resterende del af opskrivningsbeløbet indregnes på "Reserve på opskrivninger".

Dagsværdien opgøres ud fra en afkastbaseret beregning af de aktuelle nettolejeindtægter. Der anvendes en forrentning/afkastningsprocent på 7-8 % p.a..

Der afskrives på bygninger og installationer, men ikke på grunde.

Bygninger og installationer har følgende forventet levetid:

Bygninger	50 år
Installationer	10 år

Afskrivninger medtaget under "Af- og nedskrivninger" i resultatopgørelsen.

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat på aktiver og forpligtelser indregnes som en hensat forpligtelse. Udskudt skat måles til nettorealisationseværdi og beregnes som 22 pct. af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier.

Udskudt skat måles på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen i de tilfælde, hvor opgørelsen af skatteværdien kan foretages efter alternative beskatningsregler.

Selskabsskat og udskudt skat

Aktuelle skatteforpligtelser og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for skat af tidligere års skattepligtige indkomster samt for betalte acontoskatter.

Gældsforpligtelser

Gæld måles til nominal restgæld. Hvor låneoptagelsen (realkreditlån) er forbundet med væsentlige kurstab eller kursgevinster, måles gælden til amortiseret kostpris. Væsentlige kurstab og gevinster fordeles over lånets løbetid med lige store beløb hvert år (simpelt gennemsnit).

Øvrige gældsforpligtelser måles til nominal værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

	Note	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> tkr.
Bruttofortjeneste		230.966	266
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-63.235	-59
Ordinært resultat før finansielle poster		167.731	207
Andre finansielle omkostninger		-93.394	-95
Resultat før skat		74.337	112
Skat af årets resultat	1	-16.449	-25
Årets resultat		57.888	88
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		106.669	19
Korrektioner til tidligere år		3.120	0
Årets resultat		57.888	88
Til disposition		167.677	107
Overført resultat		167.677	107
Disponeret i alt		167.677	107

Balance 31. december

	Note	<u>2017</u> kr.	<u>2016</u> tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		<u>3.744.806</u>	<u>2.948</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	2	<u>3.744.806</u>	<u>2.948</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>3.744.806</u>	<u>2.948</u>
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		<u>345.518</u>	<u>121</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>345.518</u>	<u>121</u>
Aktiver i alt		<u>4.090.324</u>	<u>3.070</u>

	Note	2017 kr.	2016 tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50
Reserve for opskrivning		149.760	153
Overført resultat		167.677	107
Egenkapital i alt	3	367.437	310
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		57.906	60
Hensatte forpligtelser i alt		57.906	60
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		2.771.419	1.807
Kreditinstitutter i øvrigt		392.994	437
Kortfristet del af langfristet gæld		-125.900	-87
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	3.038.513	2.157
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		125.900	87
Kreditinstitutter i øvrigt		12.896	0
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	14
Gæld til associerede virksomheder		371.080	363
Selskabsskat		18.597	13
Anden gæld		78.870	66
Periodeafgrænsningsposter		5.125	0
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		626.468	543
Gældsforpligtelser i alt		3.664.981	2.700
Passiver i alt		4.090.324	3.070
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

1	Skat af årets resultat	2017	2016
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	18.597	13
	Udskudt skat af årets resultat	-2.148	12
	Skat af årets resultat i alt	16.449	25

2	Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger
		kr.
	Kostpris primo	2.843.207
	Tilgang i årets løb	859.687
	Kostpris ultimo	3.702.894
	Opskrivning primo	200.000
	Opskrivninger ultimo	200.000
	Af- og nedskrivninger, primo	94.853
	Årets af- og nedskrivninger	63.235
	Af- og nedskrivninger, ultimo	158.088
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo	3.744.806

Regnskabsmæssig værdi, hvis ikke opskrevet: 3.554.806

3	Egenkapital	Selskabs-kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	50.000	152.880	106.669	309.549
	Årets resultat	0	0	57.888	57.888
	Opløsning af reserve	0	-3.120	3.120	0
	Saldo ultimo	50.000	149.760	167.677	367.437

4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: t.kr. 2.514

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditforening er der afgivet pant på i alt t.kr. 2.878 med pant i ejendommene, der i regnskabet har en værdi på t.kr 3.745.

Til sikkerhed for mellemværende med anden långiver er der deponeret ejerpantebrev t.kr. 500 med pant i ejendommene, der i regnskabet har en værdi på t.kr 2.885.