

Årsrapport for 2016

01.01.16 - 31.12.16

(2. regnskabsår)

SJM Ejendomme ApS

Hedensted Skovvej 10
8722 Hedensted

CVR-nr. 36904607

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling.

Dirigent: _____

Ledespåtegning	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 2016.

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 2016 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2016 - 31. december 2016.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 15. marts 2017.

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 2016 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 revisorer's 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 15. marts 2017

Rathmann & Mortensen
Godkendt revisionsanpartsselskab
CVR 27521975

Tommy Rathmann
registreret revisor

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 2016 er et overskud på t.kr. 88, hvilket er en stigning i forhold til sidste år på t.kr. 69.

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.

Den forventede udvikling

Den positive udvikling fra 2016 ser ud til at fortsætte.

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 2016 er aflagt efter årsregnskabslovens regnskabsklasse B.

Anvendt regnskabspraksis er den samme som sidste år.

Den anvendte regnskabspraksis er i hovedtræk følgende:

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.

RESULTATOPGØRELSEN

Handelsvirksomhed

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

Nettoomsætningen ved salg af handelsvarer indregnes i resultatopgørelsen, såfremt levering og risikoovergang til køber har fundet sted inden årets udgang.

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer indeholder det forbrug af råvarer og hjælpematerialer, der er anvendt for at opnå årets nettoomsætning.

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til distribution, salg, reklame, administration, lokaler, leasingaftaler, nedskrivning af tilgodehavender 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. Aktuell 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.

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 nettorealiseringsværdi 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 nominel 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 nominel værdi.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

	Note	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> tkr.
Bruttofortjeneste		266.228	112
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-59.235	-32
Ordinært resultat før finansielle poster		206.993	80
Andre finansielle omkostninger		-94.602	-56
Resultat før skat		112.392	24
Skat af årets resultat	1	-24.738	-5
Årets resultat		87.654	19
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		19.015	0
Årets resultat		87.654	19
Til disposition		106.669	19
Overført til næste år		106.669	19
Disponeret i alt		106.669	19

Balance 31. december

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

	Note	<u>2016</u> kr.	<u>2015</u> tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		<u>2.948.354</u>	<u>3.012</u>
Materielle anlægsaktiver i alt	2	<u>2.948.354</u>	<u>3.012</u>
Anlægsaktiver i alt		<u>2.948.354</u>	<u>3.012</u>
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		<u>121.159</u>	<u>24</u>
Omsætningsaktiver i alt		<u>121.159</u>	<u>24</u>
Aktiver i alt		<u>3.069.513</u>	<u>3.036</u>

	Note	2016 kr.	2015 tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50
Reserve for opskrivning		152.880	156
Overført resultat		106.669	19
Egenkapital i alt	3	309.549	225
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		60.054	49
Hensatte forpligtelser i alt		60.054	49
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		1.806.804	1.849
Kreditinstitutter i øvrigt		437.078	479
Kortfristet del af langfristet gæld		-86.700	-84
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.157.182	2.245
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		86.700	84
Leverandører af varer og tjenesteydelser		14.000	14
Gæld til associerede virksomheder		363.256	354
Selskabsskat		13.150	0
Anden gæld		65.623	65
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		542.729	517
Gældsforpligtelser i alt		2.699.911	2.762
Passiver i alt		3.069.513	3.036
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

1	Skat af årets resultat	2016	2015
		kr.	tkr.
	Skat af årets resultat	13.150	0
	Udskudt skat af årets resultat	11.588	5
	Skat af årets resultat i alt	24.738	5

2	Materielle anlægsaktiver	Grunde og bygninger
		kr.
	Kostpris primo	2.843.207
	Kostpris ultimo	2.843.207
	Opskrivning primo	200.000
	Opskrivninger ultimo	200.000
	Af- og nedskrivninger, primo	31.618
	Årets af- og nedskrivninger	63.235
	Af- og nedskrivninger, ultimo	94.853
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo	2.948.354

Regnskabsmæssig værdi, hvis ikke opskrevet: 2.754.354

3	Egenkapital	Selskabs-	Reserve for	Overført	I alt
		kapital	opskrivninger	resultat	
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	50.000	156.000	19.015	225.015
	Årets resultat	0	0	87.654	87.654
	Afskrivning af opskrivning	0	-3.120	0	-3.120
	Saldo ultimo	50.000	152.880	106.669	309.549

4 Langfristede gældsforpligtelser

Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: kr. 1.794.820

5 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for mellemværende med kreditforening er der afgivet pant på i alt t.kr. 1.870 med pant i ejendommene, der i regnskabet har en værdi på t.kr 2.948.

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 2.948.