

Revisionsfirmaet

RATHMANN & MORTENSEN

Godkendt Revisionsanpartselskab

www.rmrevision.dk

CVR.nr. 27521975

Vejlevej 23 A · 8722 Hedensted

Tlf. 75 89 09 44 · Fax 75 89 99 30

E-mail: kontakt@rmrevision.dk

Årsrapport for 2018

01.01.18 - 31.12.18

(4. regnskabsår)

SJM Ejendomme ApS

Hedensted Skovvej 10
8722 Hedensted

CVR-nr. 36 90 46 07

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 25. april 2019.

Dirigent: _____

Jørgen Mejlvang

Medlem af



Kreston er et samarbejde mellem
uafhængige statsautoriserede revisorer

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 2018.

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 2018 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2018 - 31. december 2018.

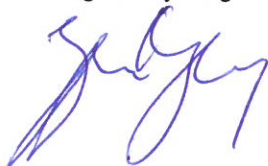
Ledelsesberetningen indeholder efter vores opfattelse en retvisende redegørelse for de forhold, beretningen omhandler.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

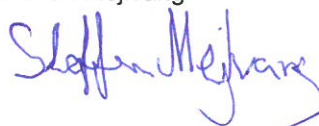
Hedensted, den 5. april 2019.

Direktion

Jørgen Mejlvang



Steffen Mejlvang



Til den daglige ledelse i SJM Ejendomme ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for SJM Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar – 31. december 2018 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.

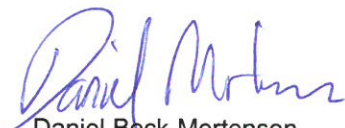
Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere Dem med at udarbejde og præsentere årsregnskabet i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og FSR – danske revisors Ethiske regler for revisorer, herunder principper vedrørende integritet, 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 5. april 2019

Rathmann & Mortensen
Godkendt revisionsanpartsselskab
CVR 27521975



Daniel Beck Mortensen
Statsautoriseret revisor
MNE44064

Selskabsoplysninger

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

Selskabet	SJM Ejendomme ApS Hedensted Skovvej 10 8722 Hedensted
	CVR-nr.: 36 90 46 07 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 2018 er et overskud på t.kr. 52.

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 driftoverskud. 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 2018 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. 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. 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 nettorealisationsværdi 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	2018 kr.	2017 tkr.
Bruttofortjeneste		273.973	231
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-77.923	-63
Ordinært resultat før finansielle poster		196.050	168
Andre finansielle omkostninger		-129.495	-93
Resultat før skat		66.555	74
Skat af årets resultat	1	-14.743	-16
Årets resultat		51.812	58
Forslag til resultatdisponering			
Overført fra tidligere år		167.677	107
Korrektioner til tidligere år		3.628	3
Årets resultat		51.812	58
Til disposition		223.117	168
Overført resultat		223.117	168
Disponeret i alt		223.117	168

Balance 31. december

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

	Note	2018	2017
		kr.	tkr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger		4.781.233	0
Materielle anlægsaktiver i alt	2	4.781.233	3.745
Anlægsaktiver i alt		4.781.233	3.745
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		11.307	346
Omsætningsaktiver i alt		11.307	346
Aktiver i alt		4.792.540	4.090

Balance 31. december

**RATHMANN &
MORTENSEN**
KRESTON

	Note	2018 kr.	2017 tkr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50
Reserve for opskrivning		450.702	150
Overført resultat		223.117	168
Egenkapital i alt	3	723.819	367
Hensatte forpligtelser			
Hensættelse til udskudt skat		138.424	58
Hensatte forpligtelser i alt		138.424	58
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til realkreditinstitutter		2.609.702	2.691
Gældsbrief		299.321	347
Langfristede gældsforpligtelser i alt	4	2.909.022	3.039
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristet gæld		129.800	126
Kreditinstitutter i øvrigt		0	13
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.542	14
Gæld til associerede virksomheder		756.299	371
Selskabsskat		18.130	19
Anden gæld		96.379	79
Periodeafgrænsningsposter		5.125	5
Kortfristede gældsforpligtelser i alt		1.021.275	626
Gældsforpligtelser i alt		3.930.297	3.665
Passiver i alt		4.792.540	4.090
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	5		

1	Skat af årets resultat			2018	2017
				kr.	tkr.
	Skat af årets resultat			20.130	19
	Udskudt skat af årets resultat			-5.387	-2
	Skat af årets resultat i alt			14.743	16
2	Materielle anlægsaktiver				Grunde og bygninger
					kr.
	Kostpris primo				3.702.894
	Tilgang i årets løb				723.875
	Kostpris ultimo				4.426.769
	Opskrivning primo				200.000
	Årets opskrivninger				390.475
	Opskrivninger ultimo				590.475
	Af- og nedskrivninger, primo				158.088
	Årets af- og nedskrivninger				77.923
	Af- og nedskrivninger, ultimo				236.011
	Regnskabsmæssig værdi, ultimo				4.781.233
	Regnskabsmæssig værdi hvis ikke opskrevet: t.kr. 4.191				
3	Egenkapital	Selskabs-	Reserve for	Overført	I alt
		kapital	opskrivninger	resultat	
		kr.	kr.	kr.	kr.
	Saldo primo	50.000	149.760	167.677	367.437
	Årets resultat	0	0	51.812	51.812
	Beløbsmæssig effekt	0	-3.628	3.628	0
	Opskrivninger i årets løb	0	304.570	0	304.570
	Saldo ultimo	50.000	450.702	223.117	723.819
4	Langfristede gældsforpligtelser				
	Følgende del af gælden forfalder til betaling efter 5 år: t.kr. 2.360				
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. 4.781				
	Til sikkerhed for mellemværende med anden långiver, er der deponeret ejerpantebrev på t.kr. 500 med pant i ejendommene, der i regnskabet har en værdi på t.kr. 2.822.				