

SJM Ejendomme ApS

Hedensted Skovvej 10
8722 Hedensted

CVR-nr. 36904607

Årsrapport for 2019

5. regnskabsår

Årsrapporten er fremlagt og godkendt
på selskabets ordinære generalforsamling
den 17. april 2020

Jørgen Ditlev Mejlvang
Dirigent



Kreston er et samarbejde mellem
uafhængige statsautoriserede revisorer

Indholdsfortegnelse

Ledelsespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæringer om udvidet gennemgang	4
Virksomhedsoplysninger	6
Ledelsesberetning	7
Anvendt regnskabspraksis	8
Resultatopgørelse	10
Balance	11
Egenkapitalopgørelse	13
Noter	14

SJM Ejendomme ApS

Ledelsespåtegning

Ledelsen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019 for SJM 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. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar 2019 - 31. december 2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hedensted, den 30. marts 2020

Direktion

Steffen Skjødt Mejlvang

Jørgen Ditlev Mejlvang

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

Til kapitalejerne i SJM Ejendomme ApS

Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SJM Ejendomme ApS for regnskabsåret 2019, der omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR - danske revisors standard om udvidet gennemgang af årsregnskaber, der udarbejdes efter årsregnskabsloven. Vores ansvar ifølge disse standarder og krav er nærmere beskrevet i afsnittet "Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet". Vi er uafhængige af selskabet i overensstemmelse med internationale etiske regler for revisorer (IESBA's etiske regler) og de yderligere krav, der er gældende i Danmark, ligesom vi har opfyldt vores øvrige etiske forpligtelser i henhold til disse regler og krav. Det er vores opfattelse, at det opnåede bevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Fremhævelse af forhold vedrørende af den udvidede gennemgang

Selskabet er med virkning for indeværende regnskabsår blevet omfattet af revisionspligt, og det er i den forbindelse besluttet at få foretaget udvidet gennemgang af årsregnskabet. Vi skal fremhæve, at der ikke er foretaget udvidet gennemgang eller revision af sammenligningstallene i årsregnskabet.

Ledelsens ansvar for årsregnskabet

Ledelsen har ansvaret for udarbejdelsen af et årsregnskab, der giver et retvisende billede i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Ledelsen har endvidere ansvaret for den interne kontrol, som ledelsen anser for nødvendig for at udarbejde et årsregnskab uden væsentlig fejlinformation, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl.

Ved udarbejdelsen af årsregnskabet er ledelsen ansvarlig for at vurdere selskabets evne til at fortsætte driften; at oplyse om forhold vedrørende fortsat drift, hvor dette er relevant; samt at udarbejde årsregnskabet på grundlag af regnskabsprincippet om fortsat drift, medmindre ledelsen enten har til hensigt at likvidere selskabet, indstille driften eller ikke har andet realistisk alternativ end at gøre dette.

Revisors ansvar for den udvidede gennemgang af årsregnskabet

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet. Dette kræver, at vi planlægger og udfører handlinger med henblik på at opnå begrænset sikkerhed for vores konklusion om årsregnskabet og derudover udfører specifikt krævede supplerende handlinger med henblik på at opnå yderligere sikkerhed for vores konklusion.

En udvidet gennemgang omfatter handlinger, der primært består af forespørgsler til ledelsen og, hvor det er hensigtsmæssigt, andre i virksomheden, analytiske handlinger og de specifikt krævede supplerende handlinger samt vurdering af det opnåede bevis.

Omfanget af handlinger, der udføres ved en udvidet gennemgang, er mindre end ved en revision, og vi udtrykker derfor ingen revisionskonklusion om årsregnskabet.

Udtalelse om ledelsesberetningen

Ledelsen er ansvarlig for ledelsesberetningen.

Vores konklusion om årsregnskabet omfatter ikke ledelsesberetningen, og vi udtrykker ingen form for konklusion med sikkerhed om ledelsesberetningen.

I tilknytning til vores udvidede gennemgang af årsregnskabet er det vores ansvar at læse ledelsesberetningen og i

SJM Ejendomme ApS

Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentlig inkonsistent med årsregnskabet eller vores viden opnået ved den udvidede gennemgang eller på anden måde synes at indeholde væsentlig fejlinformation.

Vores ansvar er derudover at overveje, om ledelsesberetningen indeholder krævede oplysninger i henhold til årsregnskabsloven.

Baseret på det udførte arbejde er det vores opfattelse, at ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet og er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabslovens krav. Vi har ikke fundet væsentlig fejlinformation i ledelsesberetningen.

Hedensted, den 30. marts 2020

Revisionsfirmaet Rathmann & Mortensen

Godkendt Revisionsanpartsselskab

CVR-nr. 27521975

Daniel B. Mortensen
Statsautoriseret revisor
mne44064

SJM Ejendomme ApS

Virksomhedsoplysninger

Virksomheden	SJM Ejendomme ApS Hedensted Skovvej 10 8722 Hedensted
CVR-nr.	36904607
Stiftelsesdato	26. maj 2015
Hjemsted	Hedensted
Regnskabsår	1. januar 2019 - 31. december 2019
Direktion	Steffen Skjødt Mejlvang, Direktør Jørgen Ditlev Mejlvang, Direktør
Revisor	Revisionsfirmaet Rathmann & Mortensen Godkendt Revisionsanpartsselskab Vejlevej 23A 8722 Hedensted
Pengeinstitut	Middelfart Sparekasse

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets formål er at drive virksomhed med udlejning af ejendomme.

Usikkerhed ved indregning eller måling

Grunde og bygninger er opskrevet til dagsværdi på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelse. Der er anvendt en afkastgrad på 6%, 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.

Begivenheder efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der sket udbrud af sygdommen COVID-19 som følge af spredningen af Corona-virus. Umiddelbart vurderes dette ikke at påvirke virksomhedens drift, men bliver den efterfølgende krise langvarig, kan dette få indflydelse på selskabets økonomi.

Væsentlige ændringer i selskabets aktiviteter og økonomiske forhold

Resultatet for regnskabsåret 2019 er et overskud på t.kr. 112.

Årets resultat anses for tilfredsstillende.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SJM Ejendomme ApS for 2019 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte regler fra klasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til tidligere 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 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

Bruttofortjenesten består af en sammentrækning af regnskabsposterne 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 indtægtkriterie. Lejeindtægter er periodiseret pr. statusdagen.

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

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

Finansielle omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter renteomkostninger, amortisering af realkreditlån samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

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.

Anvendt regnskabspraksis

Balancen

Materielle anlægsaktiver

Grunde og bygninger måles med udgangspunkt til kostpris.

Kostpris omfatter anskaffelsesprisen og omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klart 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 6% p.a..

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

Bygninger og installationer har følgende forventet levetid:

	Levetid
Bygninger	50 år
Installationer	10 år

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

Hensatte forpligtelser

Udskudt skat og årets regulering heraf opgøres som skatten af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser opgjort på grundlag af den planlagte anvendelse af aktivet eller afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede skattemæssige underskud, indregnes med den værdi, hvortil de forventes at blive anvendt, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser i virksomheder inden for samme juridiske skatteenhed og jurisdiktion.

Udskudt skat måles på grundlag af de skatteregler og skattesatser, der med balancedagens lovgivning vil være gældende, når den udskudte skat forventes udløst som aktuel skat. Ændring i udskudt skat som følge af ændringer i skattesatser indregnes i resultatopgørelsen.

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 acontoskatte.

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

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Bruttofortjeneste		365.831	273.973
Af- og nedskrivninger af anlægsaktiver		-87.952	-77.923
Driftsresultat		277.879	196.050
Andre finansielle omkostninger		-118.477	-129.495
Resultat før skat		159.402	66.555
Skat af årets resultat	1	-47.307	-14.743
Årets resultat		112.095	51.812
Forslag til resultatdisponering			
Overført resultat		112.095	51.812
Resultatdisponering		112.095	51.812

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Aktiver			
Anlægsaktiver			
Materielle anlægsaktiver			
Grunde og bygninger	2	5.699.250	4.781.233
Materielle anlægsaktiver		<u>5.699.250</u>	<u>4.781.233</u>
Anlægsaktiver		<u>5.699.250</u>	<u>4.781.233</u>
Omsætningsaktiver			
Likvide beholdninger		<u>73.272</u>	<u>11.307</u>
Omsætningsaktiver		<u>73.272</u>	<u>11.307</u>
Aktiver		<u>5.772.522</u>	<u>4.792.540</u>

Balance 31. december 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Passiver			
Egenkapital			
Virksomhedskapital		50.000	50.000
Reserve for opskrivninger		1.190.899	450.702
Overført resultat		336.771	223.117
Egenkapital		1.577.670	723.819
Hensatte forpligtelser			
Hensættelser til udskudt skat		352.154	138.424
Hensatte forpligtelser		352.154	138.424
Gældsforpligtelser			
Langfristede gældsforpligtelser			
Gæld til kreditinstitutter		2.530.469	2.609.701
Gældsbreve		249.684	299.321
Langfristede gældsforpligtelser	3	2.780.153	2.909.022
Kortfristede gældsforpligtelser			
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser		131.700	129.800
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.625	15.542
Gæld til associerede virksomheder		775.211	756.299
Selskabsskat		38.790	18.130
Anden gæld		96.094	96.379
Periodeafgrænsningsposter		5.125	5.125
Kortfristede gældsforpligtelser		1.062.545	1.021.275
Gældsforpligtelser		3.842.698	3.930.297
Passiver		5.772.522	4.792.540
Sikkerhedsstillelser og pantsætninger	4		

SJM Ejendomme ApS

Egenkapitalopgørelsen

	Virksomheds kapital	Reserve for opskrivninger	Overført resultat	I alt
Saldo primo	50.000	450.702	223.117	723.819
Årets resultat	0	0	112.095	112.095
Årets opskrivning	0	901.369	0	901.369
Tilbageførte opskrivninger i året	0	-159.613	0	-159.613
Regulering af tidligere års opskrivning	0	-1.559	1.559	0
Saldo ultimo	50.000	1.190.899	336.771	1.577.670

Noter

	2019	2018
1. Skat af årets resultat		
Skat af årets resultat	42.790	20.130
Udskudt skat af årets resultat	4.517	-5.387
Skat af årets resultat i alt	47.307	14.743
2. Grunde og bygninger		
Kostpris primo	4.426.769	3.702.894
Tilgang i årets løb	55.000	723.875
Kostpris ultimo	4.481.769	4.426.769
Opskrivninger primo	590.475	200.000
Årets opskrivninger	1.155.601	390.475
Tilbageførsel af tidligere års opskrivninger	-192.822	0
Opskrivninger ultimo	1.553.254	590.475
Af- og nedskrivninger primo	-236.011	-158.088
Årets afskrivninger	-99.762	-77.923
Af- og nedskrivninger ultimo	-335.773	-236.011
Regnskabsmæssig værdi ultimo	5.699.250	4.781.233

Regnskabsmæssig værdi hvis ikke opskrevet: t.kr. 4.172

3. Langfristede gældsforpligtelser

	Forfald efter 1 år	Forfald indenfor 1 år	Forfald efter 5 år
Gæld til kreditinstitutter	2.530.469	82.000	2.191.901
Gældsbev	249.684	49.700	30.004
	2.780.153	131.700	2.221.905

4. Sikkerhedsstillelser og pantsætninger

Til sikkerhed for gæld med kreditforeninger t.kr. 2.612, er der afgivet pant på i alt t.kr. 2.878 med pant i ejendommene, der i regnskabet har en værdi på t.kr. 5.699

Til sikkerhed for gæld med anden långiver t.kr. 299, er der deponeret ejerpantebrev på t.kr. 500 med pant i ejendommene, der i regnskabet har en værdi på t.kr. 3.914