

# SJP Ejendomme ApS

Garnisonsvej 2, 4700 Næstved  
CVR-nr. 35 85 97 05

## Årsrapport for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16

Årsrapporten er godkendt på den  
ordinære generalforsamling, d. 21.12.16

Svend-Aage Dreist Hansen  
Dirigent

---

Selskabsoplysninger m.v.	3
Ledespåtegning	4
Den uafhængige revisors erklæringer	5 - 6
Ledelsesberetning	7
Resultatopgørelse	8
Balance	9 - 10
Anvendt regnskabspraksis	11 - 14
Noter	15 - 18

---

---

**Selskabet**

---

SJP Ejendomme ApS  
c/o Dreist Ejendomme  
Garnisonsvej 2  
4700 Næstved  
Hjemsted: Næstved  
CVR-nr.: 35 85 97 05

---

**Bestyrelse**

---

Svend Aage Dreist Hansen, formand  
Stig Poulsen, medlem  
Jan Poulsen, medlem

---

**Direktion**

---

Stig Poulsen

---

**Revision**

---

Beierholm  
Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

---

**Pengeinstitut**

---

Sparekassen Sjælland

Vi har dags dato aflagt årsrapporten for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 for SJP Ejendomme ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver, finansielle stilling og resultat.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Næstved, den 9. december 2016

**Direktionen**

Stig Poulsen

**Bestyrelsen**

Svend Aage Dreist Hansen  
Formand

Stig Poulsen

Jan Poulsen

**Til kapitalejeren i SJP Ejendomme ApS****PÅTEGNING PÅ ÅRSREGNSKABET**

Vi har revideret årsregnskabet for SJP Ejendomme ApS for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16, der omfatter resultatopgørelse, balance, anvendt regnskabspraksis og noter. Årsregnskabet udarbejdes efter årsregnskabsloven.

**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.

**Revisors ansvar**

Vores ansvar er at udtrykke en konklusion om årsregnskabet på grundlag af vores revision. Vi har udført revisionen i overensstemmelse med internationale standarder om revision og yderligere krav ifølge dansk revisorlovgivning. Dette kræver, at vi overholder etiske krav samt planlægger og udfører revisionen for at opnå høj grad af sikkerhed for, om årsregnskabet er uden væsentlig fejlinformation.

En revision omfatter udførelse af revisionshandlinger for at opnå revisionsbevis for beløb og oplysninger i årsregnskabet. De valgte revisionshandlinger afhænger af revisors vurdering, herunder vurdering af risici for væsentlig fejlinformation i årsregnskabet, uanset om denne skyldes besvigelser eller fejl. Ved risikovurderingen overvejer revisor intern kontrol, der er relevant for selskabets udarbejdelse af et årsregnskab, der giver et retvisende billede. Formålet hermed er at udforme revisionshandlinger, der er passende efter omstændighederne, men ikke at udtrykke en konklusion om effektiviteten af selskabets interne kontrol. En revision omfatter endvidere vurdering af, om ledelsens valg af regnskabspraksis er passende, om ledelsens regnskabsmæssige skøn er rimelige samt den samlede præsentation af årsregnskabet.

Det er vores opfattelse, at det opnåede revisionsbevis er tilstrækkeligt og egnet som grundlag for vores konklusion.

Revisionen har ikke givet anledning til forbehold.

**Konklusion**

Det er vores opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 30.06.16 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

**Supplerende oplysninger vedrørende forhold i regnskabet**

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen har anført betingelserne for, at selskabet kan fortsætte din drift, og dermed begrundet, hvorfor selskabets årsregnskab er aflagt under forudsætning af fortsat drift. Vi er enige med ledelsen i beskrivelsen af usikkerheden og valget af regnskabsprincip.

Uden at modificere vores konklusion skal vi henvise til note 1, hvori ledelsen redegøre for usikkerhed omkring indregning og måling af investeringsejendomme. Vi er enige med ledelsen i den regnskabsmæssige behandling af investeringsejendommene.

**UDTALELSE OM LEDELSESBERETNINGEN**

Vi har i henhold til årsregnskabsloven gennemlæst ledelsesberetningen. Vi har ikke foretaget yderligere handlinger i tillæg til den udførte revision af årsregnskabet. Det er på denne baggrund vores opfattelse, at oplysningerne i ledelsesberetningen er i overensstemmelse med årsregnskabet.

Næstved, den 9. december 2016

**Beierholm**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 32 89 54 68

Jørgen Stegmann  
Statsaut. revisor

### Hovedaktiviteter

Selskabets aktiviteter består i finansierings- og investeringsvirksomhed, herunder køb og salg af fast ejendom, udlejningsvirksomhed samt anden beslægtet virksomhed.

### Usikkerhed ved indregning og måling

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi, med forudsætning om at ejerskabet af ejendommene kan opretholdes frem til et passende tidspunkt for et eventuelt salg og under normale markedsmæssige forhold. Selskabets ejendomme forventes solgt inden udløb af næste regnskabsårafslutning 30.06.17, og er derfor indregnet til forventet salgsværdi. Selskabets ejendomsportefølje er under kontrolleret afvikling og det forventes at ejendommene desuagtet sælges til de indregnede værdier. Et forceret eller tvangssalg af ejendommene vil medføre lavere værdier for ejendommene.

### Udviklingen i selskabets økonomiske aktiviteter og forhold

Resultatopgørelsen for tiden 01.07.15 - 30.06.16 udviser et resultat på DKK 5.671.369 mod DKK -5.881.446 for tiden 01.01.15 - 30.06.15. Balancen viser en egenkapital på DKK 212.325.

Ledelsen finder årets resultat tilfredsstillende.

### Betydningsfulde hændelser indtruffet efter regnskabsårets afslutning

Efter regnskabsårets afslutning er der ikke indtruffet begivenheder, som vil kunne forrykke selskabets finansielle stilling væsentligt.

### Selskabets forventede udvikling

Selskabets drift og likviditet kontrolleres af selskabets bankforbindelse. Det er ledelsens hensigt i samarbejde med selskabets bankforbindelse, at der foretages og gennemføres en kontrolleret afvikling af selskabets ejendomsportefølje og afsluttende med en akkord med selskabets bankforbindelse og hovedkreditorer for at undgå en konkurs af selskabet. På grundlag af den nuværende situation forventes kreditfaciliteterne opretholdt og en konkurs undgået, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

	2015/16	01.01.15
Note	DKK	DKK
<b>Bruttofortjeneste</b>	<b>351.060</b>	<b>275.179</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	5.496.500	-7.096.500
Dagsværdiregulering af gæld vedrørende investeringsejendomme	0	24.275
<b>Resultat af primær drift</b>	<b>5.847.560</b>	<b>-6.797.046</b>
2 Andre finansielle indtægter	26.540	5.533
Andre finansielle omkostninger	-202.520	-146.055
<b>Finansielle poster i alt</b>	<b>-175.980</b>	<b>-140.522</b>
<b>Resultat før skat</b>	<b>5.671.580</b>	<b>-6.937.568</b>
3 Skat af årets resultat	-211	1.056.122
<b>Årets resultat</b>	<b>5.671.369</b>	<b>-5.881.446</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>		
Overført resultat	5.671.369	-5.881.446
<b>I alt</b>	<b>5.671.369</b>	<b>-5.881.446</b>

<b>AKTIVER</b>		30.06.16	30.06.15
		DKK	DKK
Note			
	Investeringsejendomme	8.600.000	5.483.500
4	<b>Materielle anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.600.000</b>	<b>5.483.500</b>
	<b>Anlægsaktiver i alt</b>	<b>8.600.000</b>	<b>5.483.500</b>
	Tilgodehavender fra salg og tjenesteydelser	0	5.301
	Tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder	185.301	178.822
	Andre tilgodehavender	3.514	599
	Periodeafgrænsningsposter	15.932	21.600
	<b>Tilgodehavender i alt</b>	<b>204.747</b>	<b>206.322</b>
	<b>Likvide beholdninger</b>	<b>2.601.677</b>	<b>199.499</b>
	<b>Omsætningsaktiver i alt</b>	<b>2.806.424</b>	<b>405.821</b>
	<b>Aktiver i alt</b>	<b>11.406.424</b>	<b>5.889.321</b>

<b>PASSIVER</b>		30.06.16	30.06.15
Note		DKK	DKK
	Selskabskapital	50.000	50.000
	Overført resultat	162.325	-5.509.044
<b>5</b>	<b>Egenkapital i alt</b>	<b>212.325</b>	<b>-5.459.044</b>
	Gæld til realkreditinstitutter	5.246.864	8.067.312
	Kreditinstitutter i øvrigt	2.700.000	2.900.000
	Deposita	132.881	191.937
<b>6</b>	<b>Langfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>8.079.745</b>	<b>11.159.249</b>
<b>6</b>	Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	2.821.838	0
	Modtagne forudbetalinger fra kunder	17.941	17.838
	Leverandører af varer og tjenesteydelser	118.770	63.230
	Selskabsskat	0	4.631
	Anden gæld	155.805	103.417
	<b>Kortfristede gældsforpligtelser i alt</b>	<b>3.114.354</b>	<b>189.116</b>
	<b>Gældsforpligtelser i alt</b>	<b>11.194.099</b>	<b>11.348.365</b>
	<b>Passiver i alt</b>	<b>11.406.424</b>	<b>5.889.321</b>

7 Eventualforpligtelser

8 Sikkerhedsstillelser

## GENERELT

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabsloven for virksomheder i regnskabsklasse B.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til foregående år.

### Generelt om indregning og måling

I resultatopgørelsen indregnes indtægter i takt med, at de indtjenes, herunder indregnes værdireguleringer af finansielle aktiver og forpligtelser. I resultatopgørelsen indregnes ligeledes alle omkostninger, herunder afskrivninger og nedskrivninger.

I balancen indregnes aktiver, 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 nedenfor for hver enkelt regnskabspost.

Ved indregning og måling tages hensyn til forudsigelige tab og risici, der fremkommer inden årsrapporten aflægges, og som be- eller afkræfter forhold, der eksisterede på balancedagen.

## RESULTATOPGØRELSE

### Bruttofortjeneste

Bruttofortjeneste indeholder lejeindtægter samt andre eksterne omkostninger.

Indtægter ved udlejning af ejendomme indregnes i resultatopgørelsen i den periode, de vedrører. Lejeindtægter måles til dagsværdi og opgøres ekskl. moms og rabatter.

### Andre eksterne omkostninger

Heri indregnes omkostninger til ejendomme og administration.

### Finansielle poster

Under finansielle poster indregnes renteindtægter og renteomkostninger samt kursregulering af fremmed valuta.

## Skatter

Årets aktuelle og udskudte skatter indregnes i resultatopgørelsen som årets skatter med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posterings foretaget direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med danske koncernforbundne virksomheder.

Den aktuelle danske selskabsskat fordeles ved afregning af sambeskatningsbidrag mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster. I tilknytning hertil modtager virksomheder med skattemæssigt underskud sambeskatningsbidrag fra virksomheder, der har kunnet anvende dette underskud til nedsættelse af eget skattemæssigt overskud.

## BALANCE

### Materielle anlægsaktiver

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 videre salg. Investeringsejendomme indregnes på erhvervelsestidspunktet til kostpris med tillæg af omkostninger direkte foranlediget af anskaffelsen. 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.

### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til pålydende værdi med fradrag af nedskrivning til imødegåelse af tab.

Nedskrivning til imødegåelse af tab opgøres på grundlag af en individuel vurdering af de enkelte tilgodehavender.

### Periodeafgrænsningsposter

Periodeafgrænsningsposter, der er indregnet under aktiver, omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

### Likvide beholdninger

Likvide beholdninger omfatter indestående på bankkonti samt kontante beholdninger.

### Egenkapital

Forslag til udbytte for regnskabsåret indregnes som særlig post under egenkapitalen.

### Aktuelle og udskudte skatter

Skyldig og tilgodehavende aktuel skat indregnes i balancen som beregnet skat af årets skattepligtig indkomst, reguleret for betalte acontoskatter.

Skyldige og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen som selskabsskat under tilgodehavender eller gældsforpligtelser.

Udskudte skatteforpligtelser og udskudte skatteaktiver beregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser. Der indregnes dog ikke udskudt skat af midlertidige forskelle vedrørende skattemæssigt ikke-afskrivningsberettiget goodwill samt andre poster, hvor midlertidige forskelle, bortset fra virksomhedsovertagelser, er opstået på anskaffelsestidspunktet uden at have effekt på resultat eller skattepligtig indkomst. I de tilfælde, hvor opgørelse af skatteværdien kan foretages efter forskellige beskatningsregler, måles udskudt skat på grundlag af den af ledelsen planlagte anvendelse af aktivet henholdsvis afvikling af forpligtelsen.

Udskudte skatteaktiver indregnes med den værdi, de efter vurdering forventes at kunne realiseres til ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller ved udligning i skat af fremtidig indtjening.

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.

### Gældsforpligtelser

Langfristede gældsforpligtelser til finansiering af investeringsejendomme måles til kostpris på tidspunktet for stiftelse af gældsforholdet (låneoptagelsen). Gældsforpligtelserne måles efterfølgende til dagsværdi, der fastsættes ud fra kursværdien på balancedagen. Dagsværdiregulering af gælden indregnes i resultatopgørelsen.

Kortfristede gældsforpligtelser måles til amortiseret kostpris, hvilket normalt svarer til gældens pålydende værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder omfatter forudbetalt husleje.

## 1. Regnskabsmæssig usikkerhed

I årsregnskabet for regnskabsåret 01.07.15 - 30.06.16 er følgende usikkerheder væsentlige at bemærke, idet de har haft betydelig indflydelse på de i årsregnskabet indregnede aktiver og forpligtelser:

### *Usikkerhed om going concern*

Selskabets drift og likviditet kontrolleres af selskabets bankforbindelse. Det er ledelsens hensigt i samarbejde med selskabets bankforbindelse, at der foretages og gennemføres en kontrolleret afvikling af selskabets ejendomsportefølje og afsluttende med en akkord med selskabets bankforbindelse og hovedkreditorer for at undgå en konkurs af selskabet. På grundlag af den nuværende situation forventes kreditfaciliteterne opretholdt og en konkurs undgået, hvorfor regnskabet er aflagt under forudsætning af fortsat drift.

### *Usikkerhed om indregning og måling*

Selskabets ejendomme er indregnet til dagsværdi, med forudsætning om at ejerskabet af ejendommene kan opretholdes frem til et passende tidspunkt for et eventuelt salg og under normale markedsmæssige forhold. Selskabets ejendomme forventes solgt inden udløb af næste regnskabsårafslutning 30.06.17, og er derfor indregnet til forventet salgsværdi. Selskabets ejendomsportefølje er under kontrolleret afvikling og det forventes at ejendommene desuagtet sælges til de indregnede værdier. Et forceret eller tvangssalg af ejendommene vil medføre lavere værdier for ejendommene.

		01.01.15
	2015/16	30.06.15
	DKK	DKK

## 2. Andre finansielle indtægter

Finansielle indtægter fra tilknyttede virksomheder	26.540	5.533
--	--------	-------

## 3. Skatter

Årets udskudte skat	0	-1.056.122
Regulering af tidligere års skat	211	0
I alt	211	-1.056.122

## 4. Materielle anlægsaktiver

Beløb i DKK	Investerings- ejendomme
Kostpris pr. 30.06.15	12.580.000
Afgang i året	-3.905.000
Kostpris pr. 30.06.16	8.675.000
Opskrivninger i året	-7.096.500
Opskrivninger pr. 30.06.16	-7.096.500
Dagsværdireguleringer i året	4.015.000
Tilbageførsel af regulering til dagsværdi ved afhændelse	3.006.500
Dagsværdireguleringer pr. 30.06.16	7.021.500
Regnskabsmæssig værdi pr. 30.06.16	8.600.000

**5. Egenkapital**

Beløb i DKK	Selskabs- kapital	Overført resultat
<i>Egenkapitalopgørelse 01.01.15 - 30.06.15</i>		
Saldo pr. 01.01.15	50.000	372.402
Forslag til resultatdisponering	0	-5.881.446
Saldo pr. 30.06.15	50.000	-5.509.044

*Egenkapitalopgørelse 01.07.15 - 30.06.16*

Saldo pr. 01.07.15	50.000	-5.509.044
Forslag til resultatdisponering	0	5.671.369
Saldo pr. 30.06.16	50.000	162.325

Der har ikke været bevægelser på selskabskapitalen i de 4 foregående regnskabsår.

**6. Gældsforpligtelser**

Beløb i DKK	Afdrag første år	Restgæld efter 5 år	Gæld i alt 30.06.16	Gæld i alt 30.06.15
Gæld til realkreditinstitutter	2.821.838	0	8.068.702	8.067.312
Kreditinstitutter i øvrigt	0	0	2.700.000	2.900.000
Deposita	0	0	132.881	191.937
I alt	2.821.838	0	10.901.583	11.159.249

## 7. Eventualforpligtelser

Selskabet er sambeskattet med øvrige danske selskaber i koncernen, og hæfter fra og med regnskabsåret 2015 solidarisk og ubegrænset sammen med de øvrige sambeskattede selskaber for den samlede selskabsskat og eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. Hæftelsen omfatter derudover eventuelle senere korrektioner til den opgjorte skatteforpligtelse som konsekvens af ændringer til sambeskatningsindkomsten mv.

## 8. Sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter t.DKK 8.069 er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi udgør t.DKK 8.600.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve og skadeløsbrev på i alt t.DKK 8.600, der giver pant i grunde og bygninger med en regnskabsmæssig værdi på t.DKK 8.600. Ejerpantebrevene er deponeret til sikkerhed for gæld til kreditinstitutter i øvrigt.

Selskabets indestående på deponeringskonto t.DKK 2.333 er pantsat til sikkerhed for gæld til kreditinstitut.