



## SJF Udlejning ApS

Skt. Gertruds Stræde 1, 1.  
5000 Odense C  
CVR-nr. 12526679

## Årsrapport 2020

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
05.05.2021

---

**Peter Søndergaard Christiansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2020	7
Balance pr. 31.12.2020	8
Egenkapitalopgørelse for 2020	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

SJF Udlejning ApS  
Skt. Gertruds Stræde 1, 1.  
5000 Odense C

CVR-nr.: 12526679  
Stiftelsesdato: 01.08.1988  
Hjemsted: Assens  
Regnskabsår: 01.01.2020 - 31.12.2020

## Direktion

Peter Søndergaard Christiansen, direktør

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
Tværkajen 5  
Postboks 10  
5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 for SJF Udlejning ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af virksomhedens aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31.12.2020 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Odense, den 05.05.2021

**Direktion**

**Peter Søndergaard Christiansen**

direktør

# Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang

## Til kapitalejerne i SJF Udlejning ApS

### Konklusion

Vi har udført udvidet gennemgang af årsregnskabet for SJF Udlejning ApS for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020, der omfatter resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter, herunder anvendt regnskabspraksis. 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. 31.12.2020 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2020 - 31.12.2020 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske revisorerers 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.

### 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 den forbindelse overveje, om ledelsesberetningen er væsentligt 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.

Odense, den 05.05.2021

### Deloitte

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### Per Krause Therkelsen

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktiviteter omfatter investering, drift og udlejning af investeringsejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Selskabet har opnået et positivt resultat på 799 t.kr før dagsværdiregulering og før skat mod et overskud på 391 t.kr. i regnskabsåret 2019.

Selskabet ejer egne kapitalandele med nom. 80.000 kr. svarende til 40% af kapitalen.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Selskabets måling af ejendomme til dagsværdi revurderes årligt på baggrund af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel. Der foretages således løbende værdireguleringer til dagsværdi, hvorfor der ikke foretages systematisk afskrivning over ejendommenes brugstid.

Ejendommenes værdi er fastlagt på basis af en beregnet kapitalværdi. I den udstrækning markedet ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, eller ejendommenes forhold i øvrigt ændres, kan ejendommenes værdi tilsvarende ændre sig.

Målemetoden er baseret på et forventet afkast af investeringen, hvorfor den er forbundet med en vis usikkerhed.

Effekten af den usikkerhed er beskrevet i note 4, som viser effekten af en mindre ændring af afkastkravet i henholdsvis op- og nedadgående retning.

Det er ledelsens opfattelse, at den foretagne måling af selskabets investeringsejendomme er forsigtig, under hensyntagen til ejendommenes beliggenhed samt renteniveauet på tidspunktet for årsrapportens færdiggørelse.

## Forventet udvikling

Direktionen forventer, at selskabet i det kommende regnskabsår vil have en lignende udlejningsprocent hvilket vil resultere i et driftsresultat på niveau med regnskabsåret 2020 før dagsværdireguleringer.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er fra balancedagen og frem til i dag ikke indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 forventes dog at få en vis indvirkning på selskabets omsætning, resultat, finansielle stilling og udvikling for regnskabsåret 2021. Det er på nuværende tidspunkt ikke muligt at fastslå omfanget heraf.

# Resultatopgørelse for 2020

	Note	2020 kr.	2019 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>731.998</b>	<b>500.759</b>
Andre finansielle indtægter		154.098	0
Andre finansielle omkostninger	1	(87.372)	(109.394)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>798.724</b>	<b>391.365</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(915.030)	(2.272.123)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(116.306)</b>	<b>(1.880.758)</b>
Skat af årets resultat	2	(73.792)	413.767
<b>Årets resultat</b>		<b>(190.098)</b>	<b>(1.466.991)</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(190.098)	(1.466.991)
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(190.098)</b>	<b>(1.466.991)</b>



# Balance pr. 31.12.2020

## Aktiver

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Investeringsjendomme		7.707.451	8.622.481
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>7.707.451</b>	<b>8.622.481</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>7.707.451</b>	<b>8.622.481</b>
Periodeafgrænsningsposter		4.856	0
<b>Tilgodehavender</b>		<b>4.856</b>	<b>0</b>
<b>Likvide beholdninger</b>		<b>146.313</b>	<b>0</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>151.169</b>	<b>0</b>
<b>Aktiver</b>		<b>7.858.620</b>	<b>8.622.481</b>

**Passiver**

	Note	2020 kr.	2019 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		553.172	1.743.270
<b>Egenkapital</b>		<b>753.172</b>	<b>1.943.270</b>
Udskudt skat		0	101.570
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>0</b>	<b>101.570</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.001.673	5.372.137
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		0	309.979
Anden gæld		800.000	0
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.801.673</b>	<b>5.682.116</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	570.466	444.359
Bankgæld		0	72.452
Deposita		192.525	192.375
Gæld til tilknyttede virksomheder		0	26.380
Gæld til virksomhedsdeltagere og ledelse		250.000	0
Skyldige sambeskatningsbidrag		175.362	85.191
Anden gæld		115.422	74.768
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>1.303.775</b>	<b>895.525</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>7.105.448</b>	<b>6.577.641</b>
<b>Passiver</b>		<b>7.858.620</b>	<b>8.622.481</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		

# Egenkapitalopgørelse for 2020

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	1.743.270	1.943.270
Udbetalt ekstraordinært udbytte	0	(1.000.000)	(1.000.000)
Årets resultat	0	(190.098)	(190.098)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>553.172</b>	<b>753.172</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2020 kr.	2019 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	0	21.791
Renteomkostninger i øvrigt	87.372	87.603
	<b>87.372</b>	<b>109.394</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2020 kr.	2019 kr.
Aktuel skat	175.362	85.191
Ændring af udskudt skat	(101.570)	(498.958)
	<b>73.792</b>	<b>(413.767)</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	7.330.444	20.415
Afgange	0	(20.415)
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.330.444</b>	<b>0</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(20.415)
Tilbageførsel ved afgang	0	20.415
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>0</b>
Dagsværdireguleringer primo	1.292.037	0
Årets dagsværdireguleringer	(915.030)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>377.007</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>7.707.451</b>	<b>0</b>

Selskabets anparter er blevet handlet i 2020, hvor der er foretaget en uafhængig værdiansættelse af selskabets investeringsejendom, hvorfor denne værdi afspejler dagsværdien.

Selskabets investeringsejendomme på i alt 3.096 m2 udlejes til erhvervsudlejning og boligudlejning og er beliggende i Assens.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelsen af anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi. Ejendommene er værdisat til en gennemsnitlig værdi på 2.489 kr./m2.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2020 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald efter 12 måneder 2020 kr.	Restgæld efter 5 år 2020 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	370.466	361.359	5.001.673	2.327.688
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	0	83.000	0	0
Anden gæld	200.000	0	800.000	0
	<b>570.466</b>	<b>444.359</b>	<b>5.801.673</b>	<b>2.327.688</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med PSPL Holding ApS som administrationselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskattelovens regler herom for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber. De sambeskattede selskabers samlede kendte nettoforpligtelse i sambeskatningen fremgår af administrationselskabets årsregnskab.

#### 6 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for engagement med pengeinstitut er deponeret ejerpantebrev nom. 750 t.kr. med pant i ejendommene med en bogført værdi på 7.707 t.kr.

Pengeinstituttet har stillet garantier for realkreditlån, hvor der er noteret indtrædelsesret i realkreditinstituttets panteret for 1.871.000 kr. indtil 31.12.2031.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

Årsrapporten er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for regnskabsklasse B med tilvalg af enkelte bestemmelser for regnskabsklasse C.

Årsregnskabet er aflagt efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## Generelt om indregning og måling

Aktiver indregnes i balancen, når det som følge af en tidligere begivenhed er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil tilflyde virksomheden, og aktivets værdi kan måles pålideligt.

Forpligtelser indregnes i balancen, når virksomheden som følge af en tidligere begivenhed har en retlig eller faktisk forpligtelse, og det er sandsynligt, at fremtidige økonomiske fordele vil fragå virksomheden, og forpligtelsens værdi kan måles pålideligt.

Ved første indregning måles aktiver og forpligtelser til kostpris. Måling efter første indregning sker som beskrevet for hver enkelt regnskabspost nedenfor.

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

I resultatopgørelsen indregnes indtægter, i takt med at de indtjenes, mens omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

## Resultatopgørelsen

### Bruttofortjeneste eller -tab

Bruttofortjeneste eller -tab omfatter nettoomsætning, andre driftsindtægter, omkostninger til investeringsejendomme og eksterne omkostninger.

### Nettoomsætning

Lejeindtægter indeholder indtægter ved udlejning af ejendomme samt opkrævede fællesomkostninger og indregnes i resultatopgørelsen i den periode, som lejen vedrører.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Dagsværdiregulering af investeringsejendomme og dermed forbundne finansielle forpligtelser omfatter regnskabsårets reguleringer af virksomhedens investeringsejendomme og forbundne finansielle forpligtelser til dagsværdi.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder administration, kontorholdsomkostninger, salgsfremmende omkostninger mv. I posten indgår endvidere nedskrivninger af tilgodehavender indregnet under omsætningsaktiver.

### **Ejendomsomkostninger**

Ejendomsomkostninger omfatter omkostninger, der er medgået til drift af virksomhedens ejendomsportefølje i regnskabsåret, herunder reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, ejendomsskatter og el, vand og varme, der ikke er opkrævet direkte hos lejerne.

### **Andre finansielle indtægter**

Andre finansielle indtægter består af modtagne udbytter o.l. fra andre værdipapirer og kapitalandele, renteindtægter, herunder renteindtægter fra tilgodehavender hos tilknyttede virksomheder, nettokursgevinster vedrørende værdipapirer, gæld og transaktioner i fremmed valuta, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

### **Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder renteomkostninger fra gæld til tilknyttede virksomheder samt tillæg under acontoskatteordningen mv.

### **Skat**

Årets skat, der består af årets aktuelle skat og ændring af udskudt skat, indregnes i resultatopgørelsen med den del, der kan henføres til årets resultat, og direkte på egenkapitalen med den del, der kan henføres til posteringer direkte på egenkapitalen.

Selskabet er sambeskattet med moderselskabet og moderselskabets dattervirksomheder. Den aktuelle danske selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede virksomheder i forhold til disses skattepligtige indkomster (fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud).

## **Balancen**

### **Materielle aktiver**

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar måles til kostpris med fradrag af akkumulerede af- og nedskrivninger. Der afskrives ikke på grunde.

Kostprisen omfatter anskaffelsesprisen, omkostninger direkte tilknyttet anskaffelsen og omkostninger til klargøring af aktivet indtil det tidspunkt, hvor aktivet er klar til at blive taget i brug.

Afskrivningsgrundlaget er kostpris med fradrag af forventet restværdi efter afsluttet brugstid. Der foretages lineære afskrivninger baseret på følgende vurdering af aktivernes forventede brugstider:

Andre anlæg, driftsmateriel og inventar

3-5 år

Materielle aktiver nedskrives til genindvindingsværdi, hvis denne er lavere end den regnskabsmæssige værdi.

### **Investeringsejendomme**

Investeringsejendomme måles ved første indregning til kostpris, der består af ejendommens købspris tillagt direkte tilknyttede anskaffelsesomkostninger.

Efter første indregning måles ejendommene til dagsværdi, der repræsenterer det beløb, som den enkelte ejendom vil kunne sælges for til en uafhængig køber. Ejendommens dagsværdi revurderes årligt på baggrund af beregnede kapitalværdier for de forventede pengestrømme fra de enkelte investeringsejendomme. Ved beregning af kapitalværdierne anvendes en diskonteringsfaktor, der afspejler de aktuelle afkastkrav på tilsvarende ejendomme. Regnskabsårets regulering af ejendommens dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Periodeafgrænsningsposter**

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger, der vedrører efterfølgende regnskabsår. Periodeafgrænsningsposter måles til kostpris.

**Likvide beholdninger**

Likvide beholdninger omfatter kontante beholdninger og bankindeståender.

**Udskudt skat**

Udskudt skat indregnes af alle midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssige og skattemæssige værdier af aktiver og forpligtelser, hvor den skattemæssige værdi af aktiverne opgøres med udgangspunkt i den planlagte anvendelse af det enkelte aktiv.

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettigede, skattemæssige underskud, indregnes i balancen med den værdi, aktivet forventes at kunne realiseres til, enten ved modregning i udskudte skatteforpligtelser eller som nettoskatteaktiver.

**Gæld til realkreditinstitutter**

Gæld til realkreditinstitutter i form af prioritetsgæld måles på tidspunktet for lånoptagelse til kostpris, der svarer til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. Efterfølgende måles prioritetsgæld til dagsværdi. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen og kursreguleres årligt til dagsværdi.

**Andre finansielle forpligtelser**

Andre finansielle forpligtelser måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi.

**Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag**

Aktuelle skyldige sambeskatningsbidrag eller tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen opgjort som beregnet skat af årets skattepligtige indkomst, reguleret for betalt acontoskat.