



## SJF Udlejning ApS

Østergade 33 F  
5610 Assens  
CVR-nr. 12526679

## Årsrapport 2019

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
29.05.2020

---

**Carl Johnny Bøgskov Frederiksen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om udvidet gennemgang	4
Ledelsesberetning	6
Resultatopgørelse for 2019	7
Balance pr. 31.12.2019	8
Egenkapitalopgørelse for 2019	10
Noter	11
Anvendt regnskabspraksis	13

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

SJF Udlejning ApS

Østergade 33 F

5610 Assens

CVR-nr.: 12526679

Stiftelsesdato: 01.08.1988

Hjemsted: Assens

Regnskabsår: 01.01.2019 - 31.12.2019

## Direktion

Carl Johnny Bøgskov Frederiksen

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Tværkajen 5

Postboks 10

5100 Odense

# Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 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. 31.12.2019 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019.

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

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Assens, den 29.05.2020

**Direktion**

**Carl Johnny Bøgskov Frederiksen**

# 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 01.01.2019 - 31.12.2019, 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. 31.12.2019 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2019 - 31.12.2019 i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

### Grundlag for konklusion

Vi har udført vores udvidede gennemgang i overensstemmelse med Erhvervsstyrelsens erklæringsstandard for små virksomheder og FSR – danske 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 29.05.2020

### **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

CVR-nr. 33963556

### **Per Krause Therkelsen**

Statsautoriseret revisor

MNE-nr. mne19698

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Selskabets aktivitet er udlejning, investering og drift af ejendomme.

## Udvikling i aktiviteter og økonomiske forhold

Årets bruttofortjeneste udgør 501 t.kr. mod 715 t.kr. sidste år. Det ordinære resultat efter skat udgør (1.467) t.kr. mod 366 t.kr. sidste år. Ledelsen anser årets resultat for utilfredsstillende.

Selskabets moderselskab har ultimo regnskabsåret tilført selskabet et koncerntilskud på 500 t.kr.

Moderselskabet har, såfremt det måtte vise sig nødvendigt for selskabets overlevelse, afgivet støtteerklæring for at sikre selskabets fortsatte drift.

## Usikkerhed vedrørende indregning og måling

Målegrundlaget er den anslåede markedsværdi af selskabets ejendomme på statusdagen. Markeds-værdien er opgjort på basis af en afkastbaseret målemetode, og i den udstrækning markedrenter ændrer sig, og en investors rentekrav ændres, kan ejendommens værdi tilsvarende ændre sig.

## Begivenheder efter balancedagen

Der er ikke fra balancedagen indtrådt forhold, som forrykker vurderingen af årsrapporten. Udbruddet og spredningen af COVID-19 primo 2020 har haft indflydelse på driften i form af manglende lejebetalinger fra erhvervslejere og kan få væsentlig indvirkning på selskabets finansielle stilling og udvikling.

# Resultatopgørelse for 2019

	Note	2019 kr.	2018 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>500.759</b>	<b>715.094</b>
Andre finansielle omkostninger	1	(109.394)	(112.975)
<b>Resultat før dagsværdireguleringer og skat</b>		<b>391.365</b>	<b>602.119</b>
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme		(2.272.123)	(132.625)
<b>Resultat før skat</b>		<b>(1.880.758)</b>	<b>469.494</b>
Skat af årets resultat	2	413.767	(103.285)
<b>Årets resultat</b>		<b>(1.466.991)</b>	<b>366.209</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		(1.466.991)	366.209
<b>Resultatdisponering</b>		<b>(1.466.991)</b>	<b>366.209</b>



# Balance pr. 31.12.2019

## Aktiver

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Investeringsejendomme		8.622.482	10.791.323
Andre anlæg, driftsmateriel og inventar		0	0
<b>Materielle aktiver</b>	3	<b>8.622.482</b>	<b>10.791.323</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>8.622.482</b>	<b>10.791.323</b>
<b>Aktiver</b>		<b>8.622.482</b>	<b>10.791.323</b>

**Passiver**

	Note	2019 kr.	2018 kr.
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Overført overskud eller underskud		1.743.270	2.710.261
<b>Egenkapital</b>		<b>1.943.270</b>	<b>2.910.261</b>
Udskudt skat		101.570	600.528
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>101.570</b>	<b>600.528</b>
Gæld til realkreditinstitutter		5.372.138	5.733.497
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve		309.979	386.532
Deposita		192.375	190.875
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	4	<b>5.874.492</b>	<b>6.310.904</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	4	444.359	418.919
Bankgæld		72.452	40.090
Modtagne forudbetalinger fra kunder		0	206
Gæld til tilknyttede virksomheder		26.380	303.036
Skyldig selskabsskat		85.191	132.462
Anden gæld		74.768	74.917
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>703.150</b>	<b>969.630</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>6.577.642</b>	<b>7.280.534</b>
<b>Passiver</b>		<b>8.622.482</b>	<b>10.791.323</b>
Eventualforpligtelser	5		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	6		
Nærtstående parter med bestemmende indflydelse	7		

# Egenkapitalopgørelse for 2019

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	200.000	2.710.261	2.910.261
Koncerntilskud o.l.	0	500.000	500.000
Årets resultat	0	(1.466.991)	(1.466.991)
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>200.000</b>	<b>1.743.270</b>	<b>1.943.270</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle omkostninger

	2019 kr.	2018 kr.
Finansielle omkostninger fra tilknyttede virksomheder	21.791	20.931
Renteomkostninger i øvrigt	87.603	92.044
	<b>109.394</b>	<b>112.975</b>

## 2 Skat af årets resultat

	2019 kr.	2018 kr.
Aktuel skat	85.191	132.462
Ændring af udskudt skat	(498.958)	(29.177)
	<b>(413.767)</b>	<b>103.285</b>

## 3 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.	Andre anlæg, driftsmateriel og inventar kr.
Kostpris primo	7.227.162	20.415
Tilgange	103.282	0
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>7.330.444</b>	<b>20.415</b>
Af- og nedskrivninger primo	0	(20.415)
<b>Af- og nedskrivninger ultimo</b>	<b>0</b>	<b>(20.415)</b>
Dagsværdireguleringer primo	3.564.161	0
Årets dagsværdireguleringer	(2.272.123)	0
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>1.292.038</b>	<b>0</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>8.622.482</b>	<b>0</b>

Selskabets investeringsejendomme består af 2 ejendomme, hvor den ene ejendom er med blandet bolig og erhverv og den anden ejendom er bolig. Begge ejendomme er beliggende centralt i Assens.

Investeringsejendommene er, jf. beskrivelse under anvendt regnskabspraksis, værdireguleret til dagsværdi ved anvendelse af den kapitalbaserede metode med et afkastkrav på 6,25% - 9%. Afkastkravet for ejendommen med blandet bolig og erhverv er fastsat til 9 % og for ejendommen med bolig er afkastkravet fastsat til 6,25 %.

Ved opgørelse af kastet for de enkelte ejendomme tages udgangspunkt i forventede lejeindtægter ved fuld udlejning af ejendommene. Forventede drifts-, administrations- og vedligeholdelsesomkostninger samt tomgangsforbrug fratrækkes.

#### Følsomhedsanalyse:

Koncernens ejendomme måles til dagsværdi, som for de enkelte ejendomme opgøres på baggrund af en række forudsætninger, herunder forventet normalindtjening samt forventede afkastkrav. Der er en naturlig usikkerhed ved måling af dagsværdien af ejendomme, da forudsætningerne er baseret på skøn, og markedet udvikler sig løbende.

Ændringer i afkastsatserne har væsentlig betydning for målingen af investeringsejendommene. En stigning i afkastsatsen fører til et fald i markedsværdien. Markedsudviklingen kan medføre et ændret krav til forrentningen af fast ejendom.

En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5%-point vil reducere den samlede dagsværdi med 0,5 mio. kr.

#### 4 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2019 kr.	Forfald inden for 12 måneder 2018 kr.	Forfald efter 12 måneder 2019 kr.	Restgæld efter 5 år 2019 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	361.359	335.919	5.372.138	3.869.145
Konvertible og udbyttegivende gældsbreve	83.000	83.000	309.979	0
Deposita	0	0	192.375	192.375
	<b>444.359</b>	<b>418.919</b>	<b>5.874.492</b>	<b>4.061.520</b>

#### 5 Eventualforpligtelser

Selskabet indgår i en dansk sambeskatning med JBF Assens Holding ApS som administrationsselskab. Selskabet hæfter derfor i henhold til selskabsskatteovens regler herom fra og med regnskabsåret 2013 for indkomstskatter mv. for de sambeskattede selskaber og fra og med 1. juli 2012 ligeledes for eventuelle forpligtelser til at indeholde kildeskat på renter, royalties og udbytter for de sambeskattede selskaber.

#### 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 8.622 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.

#### 7 Nærtstående parter med bestemmende indflydelse

Følgende er noteret i selskabets fortegnelse som ejer af minimum 5% af stemmerne eller minimum 5% af selskabskapitalen:

JBF Assens Holding ApS, 100%

# 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.

Andre driftsindtægter og driftsomkostninger indeholder regnskabsposter af sekundær karakter set i forhold til virksomhedens hovedaktiviteter, herunder fortjeneste og tab ved salg af materielle anlægsaktiver.

### Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer

Omkostninger til råvarer og hjælpematerialer omfatter regnskabsårets omkostninger vedrørende investeringsejendomme.

### Omkostninger

Omkostninger vedrørende investeringsejendomme indeholder omkostninger vedrørende drift af ejendomme, reparations- og vedligeholdelsesomkostninger, skatter, afgifter og andre omkostninger. Omkostninger vedrørende varmeregnskabet indregnes i resultatopgørelsen.

**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.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af rentekomkostninger, herunder rentekomkostninger 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.

**Investeringsjendomme**

Investeringsjendomme 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.

**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 nominal værdi.

**Modtagne forudbetalinger fra kunder**

Modtagne forudbetalinger fra kunder udgør forudbetalt leje.

**Skyldig og tilgodehavende selskabsskat**

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