

SL Ejendomme Vojens ApS

Tornsangervej 4

6500 Vojens

CVR-nr. 17 46 87 07

Årsrapport for 2023

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på selskabets ordinære generalforsamling den 21. februar 2024

Senus Hansen Lorenzen
dirigent

Indholdsfortegnelse

	Side
Påtegninger	
Ledelsespåtegning	2
Revisors erklæring om opstilling af årsrapport	3
Ledelsesberetning	
Selskabsoplysninger	4
Ledelsesberetning	5
Årsregnskab	
Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023	6
Balance pr. 31. december 2023	7
Egenkapitalopgørelse	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	13

Ledelsespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for SL Ejendomme Vojens ApS.

Årsrapporten aflægges i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Det er min opfattelse, at årsregnskabet giver et retvisende billede af selskabets aktiver, passiver og finansielle stilling pr. 31. december 2023 og resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Årsregnskabet er ikke revideret. Ledelsen erklærer, at betingelserne herfor er opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vojens, den 21. februar 2024

Direktion

Senus Hansen Lorenzen
direktør

Revisors erklæring om opstilling af årsrapport

Til kapitalejeren i SL Ejendomme Vojens ApS

Vi har opstillet årsrapporten for SL Ejendomme Vojens ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som virksomheden har tilvejebragt.

Årsrapporten omfatter anvendt regnskabspraksis, resultatopgørelse, balance, egenkapitalopgørelse og noter.

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med ISRS 4410, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vor faglige ekspertise til at assistere virksomheden med at udarbejde og præsentere årsrapporten i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Vi har overholdt relevante bestemmelser i revisorloven og International Ethics Standards Board for Accountants' internationale retningslinjer for revisorers etiske adfærd (IESBA Code) herunder principper om integritet, objektivitet, professionel kompetence og fornøden omhu.

Årsrapporten samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsrapporten, er virksomhedens 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, virksomheden har givet os til brug for at opstille årsrapporten. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsrapporten er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Vojens, den 21. februar 2024

Tønder Revision

godkendt revisionsaktieselskab
CVR-nr. 29 14 28 07

Jan Callesen
registreret revisor
mne15969

Selskabsoplysninger

Selskabet	SL Ejendomme Vojens ApS Tornsangervej 4 6500 Vojens
	CVR-nr.: 17 46 87 07
	Regnskabsperiode: 1. januar - 31. december 2023
	Stiftet: 22. december 1993
	Regnskabsår: 30. regnskabsår
	Hjemsted: Haderslev
Direktion	Senus Hansen Lorenzen, direktør
Revisor	Tønder Revision godkendt revisionsaktieselskab Østergade 28 6500 Vojens

Ledelsesberetning

Selskabets væsentligste aktiviteter

Selskabets væsentligste aktivitet har i lighed med tidligere år bestået i udlejning af fast ejendom.

Resultatopgørelse 1. januar - 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Bruttofortjeneste		723.945	492.619
Personaleomkostninger	1	-233.663	-218.724
Resultat før af- og nedskrivninger		490.282	273.895
Andre driftsomkostninger		-14.750	0
Værdireguleringer af investeringsaktiver	2	38.051	237.034
Finansielle omkostninger	3	-431.324	-178.295
Resultat før skat		82.259	332.634
Skat af årets resultat	4	-20.752	-63.648
Årets resultat		<u>61.507</u>	<u>268.986</u>
Forslag til resultatdisponering			
Foreslået udbytte		10.000	10.000
Overført resultat		51.507	258.986
		<u>61.507</u>	<u>268.986</u>

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Aktiver			
Investeringsejendomme	5	10.662.879	11.200.000
Materielle anlægsaktiver		10.662.879	11.200.000
Anlægsaktiver i alt		10.662.879	11.200.000
Selskabsskat		0	1.482
Tilgodehavender		0	1.482
Omsætningsaktiver i alt		0	1.482
Aktiver i alt		10.662.879	11.201.482

Balance pr. 31. december 2023

	<u>Note</u>	<u>2023</u> DKK	<u>2022</u> DKK
Passiver			
Virksomhedskapital		200.000	200.000
Reserve for opskrivninger		477.674	477.674
Overført resultat		2.165.191	2.113.684
Foreslået udbytte for regnskabsåret		10.000	10.000
Egenkapital		<u>2.852.865</u>	<u>2.801.358</u>
Hensættelse til udskudt skat		306.891	309.107
Hensatte forpligtelser i alt		<u>306.891</u>	<u>309.107</u>
Banker		136.498	0
Gæld til realkreditinstitutter		2.198.764	5.777.175
Andre kreditinstitutter		0	1.502.334
Langfristede gældsforpligtelser	6	<u>2.335.262</u>	<u>7.279.509</u>
Kortfristet del af langfristede gældsforpligtelser	6	164.100	297.000
Banker		4.736.789	284.413
Leverandører af varer og tjenesteydelser		15.000	15.000
Selskabsskat		11.813	0
Anden gæld		240.159	215.095
Kortfristede gældsforpligtelser		<u>5.167.861</u>	<u>811.508</u>
Gældsforpligtelser i alt		<u>7.503.123</u>	<u>8.091.017</u>
Passiver i alt		<u>10.662.879</u>	<u>11.201.482</u>

Egenkapitalopgørelse

	Virk- somheds- kapital	Reserve for opskriv- ninger	Overført resultat	Foreslået udbytte for regnskabs- året	I alt
Egenkapital 1. januar 2023	200.000	477.674	2.113.684	10.000	2.801.358
Betalt ordinært udbytte	0	0	0	-10.000	-10.000
Årets resultat	0	0	51.507	10.000	61.507
Egenkapital 31. december 2023	200.000	477.674	2.165.191	10.000	2.852.865

Noter

	<u>2023</u>	<u>2022</u>
	DKK	DKK
1 Personaleomkostninger		
Lønninger	219.500	194.000
Andre personaleomkostninger	<u>14.163</u>	<u>24.724</u>
	<u>233.663</u>	<u>218.724</u>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit	<u>2</u>	<u>2</u>
2 Værdireguleringer af investeringsaktiver		
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme	<u>38.051</u>	<u>237.034</u>
Værdiregulering investeringsejendomme	<u>38.051</u>	<u>237.034</u>
	<u>38.051</u>	<u>237.034</u>
3 Finansielle omkostninger		
Andre finansielle omkostninger	<u>431.324</u>	<u>178.295</u>
	<u>431.324</u>	<u>178.295</u>
4 Skat af årets resultat		
Årets aktuelle skat	22.968	12.518
Årets udskudte skat	<u>-2.216</u>	<u>51.130</u>
	<u>20.752</u>	<u>63.648</u>

Noter

5 Aktiver der måles til dagsværdi

Følsomhed ved opgørelse af dagsværdi af investeringsejendommene

Investeringsejendomme er jf. beskrivelsen under anvendt regnskabspraksis, målt til dagsværdi ved anvendelse af den afkastbaserede model. Det gennemsnitlige afkastkrav for selskabets beboelsesejendomme udgør 7% pr. 31. december 2023. En forøgelse af afkastkravet med i gennemsnit 0,5% point vil reducere den samlede dagsværdi med t.kr. 775.

Ændringer i gennemsnitligt afkastkrav	-0,5%	Basis	0,5 %
	DKK	DKK	DKK
Afkastprocent	-0,5	0,0	0,5
Dagsværdi	0	10.662.878	0
Ændring i dagsværdi	-10.662.878	0	-10.662.878

6 Langfristede gældsforpligtelser

	Gæld	Gæld	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år
	1. januar 2023	31. december 2023		
Banker	0	148.498	12.000	0
Gæld til realkreditinstitutter	6.033.175	2.350.864	152.100	1.734.000
Andre kreditinstitutter	1.543.334	0	0	0
	7.576.509	2.499.362	164.100	1.734.000

Noter

7 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter, t.kr. 2.350, er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør t.kr. 10.624.

Selskabet har udstedt ejerpantebreve på i alt t.kr. 1.800, er er givet pant i ovenstående grunde og bygninger.

Anvendt regnskabspraksis

Årsrapporten for SL Ejendomme Vojens ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med årsregnskabslovens bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B samt regnskabsvejledningen for mindre virksomheder med tilvalg af regler fra regnskabsklasse C.

Den anvendte regnskabspraksis er uændret i forhold til sidste år.

Årsrapporten for 2023 er aflagt i DKK

Ændring i anvendt regnskabspraksis

I årsrapporten for 2022 var visse omkostninger og indtægter vedrørende medarbejderne præsenteret i regnskabsposten "Personaleomkostninger", hvilket ikke var i overensstemmelse med årsregnskabsloven. Disse omkostninger og indtægter skulle indgå i regnskabsposten "Bruttofortjeneste".

Den ændrede præsentation er indarbejdet i sammenligningstallene i årsrapporten for 2023 og bevirker, at regnskabsposten "Bruttofortjeneste" i resultatopgørelsen er formindsket med DKK xx.xxx og regnskabsposten "Personaleomkostninger" er reduceret med DKK xx.xxx. Den ændrede præsentation har ingen resultatpåvirkning for 2022. Egenkapitalen og balancesummen for 2022 er ikke påvirket.

Generelt om indregning og måling

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

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 eventuelle afdrag samt tillæg/fradrag af den akkumulerede amortisering af forskellen mellem kostpris og nominelt beløb.

Anvendt regnskabspraksis

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.

Resultatopgørelsen

Bruttofortjeneste

Selskabet anvender bestemmelsen i årsregnskabslovens § 32, hvorefter selskabets omsætning ikke er oplyst.

Bruttofortjeneste er et sammendrag af nettoomsætning, ændring i lagre af færdigvarer og varer under fremstilling samt andre driftsindtægter med fradrag af omkostninger til råvarer og hjælpematerialer og andre eksterne omkostninger.

Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter og indregnes i resultatopgørelsen i takt med, at lejen optjenes i henhold til de indgåede kontrakter.

Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration, ejendomsomkostninger herunder omkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter, skatter, mv.

Ejendomsomkostninger

Ejendommens driftsomkostninger omfatter direkte og indirekte ejendomsomkostninger til drift, vedligeholdelse, forsikring, forbrugsafgifter og skatter mv., der afholdes i forbindelse med den udlejning af ejendomme, som indgår i nettoomsætningen.

Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere.

Værdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indeholder årets ændring i dagsværdien af investeringsejendomme.

Anvendt regnskabspraksis

Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle omkostninger indregnes i resultatopgørelsen med de beløb, der vedrører regnskabsåret. Finansielle poster omfatter rente omkostninger, amortisering af finansielle aktiver og forpligtelser samt tillæg og godtgørelse under acontoskatteordningen mv.

Skat af årets resultat

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

Balancen

Egenkapital

Udbytte

Foreslået udbytte vises som en særskilt post under egenkapitalen. Udbytte indregnes som en forpligtelse på tidspunktet for vedtagelse på generalforsamlingen.

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.

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 bortset fra poster, der føres direkte på egenkapitalen.

Gældsforpligtelser

Finansielle forpligtelser indregnes ved lånoptagelse til det modtagne provenu efter fradrag af afholdte transaktionsomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, så forskellen mellem netto-provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.

Anvendt regnskabspraksis

Prioritetsgæld er således målt til amortiseret kostpris, der for kontantlån svarer til lånets restgæld. For obligationslån svarer amortiseret kostpris til en restgæld beregnet som lånets underliggende kontantværdi på lånoptagelsestidspunktet reguleret med en over afdragstiden foretaget amortisering af lånets kursregulering på optagelsestidspunktet.

Øvrige gældsforpligtelser, som omfatter gæld til leverandører, tilknyttede virksomheder samt anden gæld, måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi.