



Tlf.: 96 57 48 00  
hobro@bdo.dk  
www.bdo.dk

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
Jeppe Aakjærs Vej 10  
DK-9500 Hobro  
CVR-nr. 20 22 26 70

**STEFFEN TORP JACOBSEN EJENDOMME APS**

**SKIBSBAKKEN 12, 9500 HOBRO**

**ÅRSRAPPORT**

**1. JANUAR - 31. DECEMBER 2023**

Årsrapporten er fremlagt og godkendt på  
selskabets ordinære generalforsamling,  
den 28. maj 2024

---

Steffen Torp Jacobsen

**CVR-NR. 26 72 46 94**

## INDHOLDSFORTEGNELSE

	Side
<b>Selskabsoplysninger</b>	
Selskabsoplysninger.....	3
<b>Erklæringer</b>	
Ledelsespåtegning.....	4
Revisors erklæring om opstilling af finansielle oplysninger.....	5
<b>Ledelsesberetning</b>	
Ledelsesberetning.....	6
<b>Årsregnskab 1. januar - 31. december</b>	
Resultatopgørelse.....	7
Balance.....	8
Egenkapitalopgørelse.....	9
Noter.....	10-11
Anvendt regnskabspraksis.....	12-14

**SELSKABSOPLYSNINGER**

<b>Selskabet</b>	Steffen Torp Jacobsen Ejendomme ApS Skibsbakken 12 9500 Hobro
	CVR-nr.: 26 72 46 94 Stiftet: 28. juni 2002 Kommune: Mariagerfjord Regnskabsår: 1. januar - 31. december
<b>Direktion</b>	Steffen Torp Jacobsen
<b>Revisor</b>	BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab Jeppe Aakjærs Vej 10 9500 Hobro
<b>Pengeinstitut</b>	Spar Nord Bank A/S Adelgade 31 9500 Hobro
<b>Advokat</b>	PMJ Advokater P/S Adelgade 1 9500 Hobro

## LEDELSESPÅTEGNING

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 for Steffen Torp Jacobsen Ejendomme 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 samt af resultatet af selskabets aktiviteter for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023.

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

Direktionen anser fortsat betingelserne for at undlade revision for opfyldte.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Hobro, den 26. maj 2024

Direktion:

---

Steffen Torp Jacobsen

## REVISORS ERKLÆRING OM OPSTILLING AF FINANSIELLE OPLYSNINGER

### *Til kapitalejerne i Steffen Torp Jacobsen Ejendomme ApS*

Vi har opstillet årsregnskabet for Steffen Torp Jacobsen Ejendomme ApS for regnskabsåret 1. januar - 31. december 2023 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som ledelsen har tilvejebragt.

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

Vi har udført opgaven i overensstemmelse med den internationale standard, Opgaver om opstilling af finansielle oplysninger.

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere ledelsen med at udarbejde og præsentere årsregnskabet 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.

Årsregnskabet samt nøjagtigheden og fuldstændigheden af de oplysninger, der er anvendt til opstillingen af årsregnskabet, er ledelsens ansvar.

Da en opgave om opstilling af finansielle oplysninger ikke er en erklæringsopgave med sikkerhed, er vi ikke forpligtede til at verificere nøjagtigheden eller fuldstændigheden af de oplysninger, ledelsen har givet os til brug for at opstille årsregnskabet. Vi udtrykker derfor ingen revisions- eller reviewkonklusion om, hvorvidt årsregnskabet er udarbejdet i overensstemmelse med årsregnskabsloven.

Hobro, den 26. maj 2024

BDO Statsautoriseret revisionsaktieselskab  
CVR-nr. 20 22 26 70

Michael Graversen  
Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne34099

## LEDELSESBERETNING

### **Væsentligste aktiviteter**

Selskabets væsentligste aktiviteter er drift og udlejning af investeringsejendomme. Investeringsejendommene omfatter 4 bolig- og erhvervsjendomme i Hobro og omegn.

### **Udviklingen i aktiviteter og økonomiske forhold**

Årets resultat anses for tilfredsstillende. Årets resultat er påvirket af værdiregulering på selskabets ejendom. Det samlede afkast på ejendommene er uændret.

### **Betydningsfulde begivenheder, indtruffet efter regnskabsårets afslutning**

Der er ikke efter regnskabsårets afslutning indtruffet begivenheder af væsentlig betydning for virksomhedens finansielle stilling.

**RESULTATOPGØRELSE 1. JANUAR - 31. DECEMBER**

	Note	2023 kr.	2022 kr.
<b>BRUTTOFORTJENESTE</b> .....		<b>851.494</b>	<b>717.681</b>
Personaleomkostninger.....	1	-226.617	-185.727
Dagsværdiregulering af investeringsejendomme.....		290.000	-510.000
<b>DRIFTSRESULTAT</b> .....		<b>914.877</b>	<b>21.954</b>
Finansielle indtægter.....	2	1.024	0
Finansielle omkostninger.....	3	-137.093	-116.764
<b>RESULTAT FØR SKAT</b> .....		<b>778.808</b>	<b>-94.810</b>
Skat af årets resultat.....	4	-171.337	23.058
<b>ÅRETS RESULTAT</b> .....		<b>607.471</b>	<b>-71.752</b>
<b>FORSLAG TIL RESULTATDISPONERING</b>			
Overført resultat.....		607.471	-71.752
<b>I ALT</b> .....		<b>607.471</b>	<b>-71.752</b>

## BALANCE 31. DECEMBER

AKTIVER	Note	2023 kr.	2022 kr.
Investeringsejendomme.....		18.610.000	18.320.000
<b>Materielle anlægsaktiver.....</b>	<b>5</b>	<b>18.610.000</b>	<b>18.320.000</b>
<b>ANLÆGSAKTIVER.....</b>		<b>18.610.000</b>	<b>18.320.000</b>
Tilgodehavende lejere.....		85.556	108.443
Andre tilgodehavender.....		665	4.726
Periodeafgrænsningsposter.....		34.450	20.602
<b>Tilgodehavender.....</b>		<b>120.671</b>	<b>133.771</b>
<b>Likvider.....</b>		<b>939.220</b>	<b>568.620</b>
<b>OMSÆTNINGSAKTIVER.....</b>		<b>1.059.891</b>	<b>702.391</b>
<b>AKTIVER.....</b>		<b>19.669.891</b>	<b>19.022.391</b>
<b>PASSIVER</b>			
Anpartskapital.....		125.000	125.000
Overført overskud.....		11.248.234	10.640.763
<b>EGENKAPITAL.....</b>		<b>11.373.234</b>	<b>10.765.763</b>
Hensættelse til udskudt skat.....		1.562.539	1.486.868
<b>HENSATTE FORPLIGTELSE.....</b>		<b>1.562.539</b>	<b>1.486.868</b>
Gæld til realkreditinstitutter.....		4.403.628	4.548.362
Deposita.....		324.240	354.674
<b>Langfristede gældsforpligtelser.....</b>	<b>6</b>	<b>4.727.868</b>	<b>4.903.036</b>
Realkreditlån.....		147.187	149.464
Leverandører af varer og tjenesteydelser.....		37.625	42.745
Gæld, tilknyttede virksomheder.....		1.214.666	1.110.167
Selskabsskat.....		95.666	82.295
Anden gæld.....		511.106	482.053
<b>Kortfristede gældsforpligtelser.....</b>		<b>2.006.250</b>	<b>1.866.724</b>
<b>GÆLDSFORPLIGTELSE.....</b>		<b>6.734.118</b>	<b>6.769.760</b>
<b>PASSIVER.....</b>		<b>19.669.891</b>	<b>19.022.391</b>
Eventualposter mv.	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		



## EGENKAPITALOPGØRELSE

kr.	Anpartskapital	Overført overskud	I alt
Egenkapital 1. januar 2023.....	125.000	10.640.763	10.765.763
Forslag til resultatdisponering.....		607.471	607.471
<b>Egenkapital 31. december 2023.....</b>	<b>125.000</b>	<b>11.248.234</b>	<b>11.373.234</b>

## NOTER

	2023 kr.	2022 kr.	Note
<b>Personaleomkostninger</b>			<b>1</b>
Antal heltidsbeskæftigede personer i gennemsnit:	1	1	
Løn og gager.....	220.832	179.814	
Pensioner.....	3.408	3.408	
Andre omkostninger til social sikring.....	2.377	2.505	
	<b>226.617</b>	<b>185.727</b>	
<b>Finansielle indtægter</b>			<b>2</b>
Finansielle indtægter i øvrigt.....	1.024	0	
	<b>1.024</b>	<b>0</b>	
<b>Finansielle omkostninger</b>			<b>3</b>
Renteomkostninger til tilknyttede virksomheder.....	22.203	20.166	
Finansielle omkostninger i øvrigt.....	114.890	96.598	
	<b>137.093</b>	<b>116.764</b>	
<b>Skat af årets resultat</b>			<b>4</b>
Beregnet skat af årets skattepligtige indkomst.....	95.666	82.295	
Regulering af udskudt skat.....	75.671	-105.353	
	<b>171.337</b>	<b>-23.058</b>	
<b>Materielle anlægsaktiver</b>			<b>5</b>
kr.		Investerings- ejendomme	
Kostpris 1. januar 2023.....		13.634.223	
<b>Kostpris 31. december 2023.....</b>		<b>13.634.223</b>	
Værdireguleringer til dagsværdi 1. januar 2023.....		4.685.777	
Årets værdireguleringer.....		290.000	
<b>Værdireguleringer til dagsværdi 31. december 2023.....</b>		<b>4.975.777</b>	
<b>Regnskabsmæssig værdi 31. december 2023.....</b>		<b>18.610.000</b>	
Under materielle anlægsaktiver indgår investeringsejendomme målt til dagsværdi med følgende beløb:			
kr.		Bolig - og erhvervs ejendomme	
Dagsværdi 31. december 2023.....	6.315.000	12.295.000	
Årets værdiregulering i resultatopgørelsen.....	167.000	123.000	

## NOTER

### Note

#### Materielle anlægsaktiver (fortsat)

5

Dagsværdi for investeringsejendomme:

Investeringsejendommene består af udlejningsejendomme i Hobro, henholdsvis to kombineret bolig og erhvervsejendomme samt to rene boligejendomme.

#### Boligudlejningsejendomme

Boligudlejningsejendomme består af to ejendomme beliggende i Hobro. Boligudlejningsejendommens dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og individuelt fastsat afkastkrav. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 6,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Normalindtjeningen for ejendommene er 402 tkr.

#### Bolig- og erhvervsejendomme

Bolig- og erhvervsejendommene består af to ejendomme beliggende i Hobro. Bolig- og erhvervsejendommene dagsværdi vurderes ved hjælp af en afkastbaseret værdiansættelsesmodel, hvor værdien opgøres på baggrund af investeringsejendommens driftsafkast og individuelt fastsat afkastkrav. Ved beregningen er der anvendt et afkast på 6,50 %, som er fastlagt under hensyntagen til de gældende forhold på ejendomsmarkedet på balancedagen, ejendomstypen, ejendommens beliggenhed mv.

Normalindtjeningen for ejendommene er 787 tkr.

#### Langfristede gældsforpligtelser

6

	31/12 2023 gæld i alt	Afdrag næste år	Restgæld efter 5 år	31/12 2022 gæld i alt
Gæld til realkreditinstitutter.....	4.550.815	147.187	3.948.065	4.697.826
Deposita.....	324.240	0	324.240	354.674
	<b>4.875.055</b>	<b>147.187</b>	<b>4.272.305</b>	<b>5.052.500</b>

#### Eventualposter mv.

7

#### Eventualforpligtelser

Selskabet har ingen eventualforpligtelser.

#### Hæftelse i sambeskatningen

Selskabet hæfter solidarisk sammen med moderselskabet og de øvrige selskaber i den sambeskattede koncern for skat af koncernens sambeskattede indkomst og for eventuelle kildeskatte såsom udbytteskat mv.

Skyldig skat af koncernens sambeskattede indkomst fremgår af årsrapporten for Steffen Torp Jacobsen Holding ApS, der er administrationselskab for sambeskatningen.

#### Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

8

Til sikkerhed for gæld til realkreditinstitutter 4.551 tkr., er der givet pant i grunde og bygninger, hvis regnskabsmæssige værdi pr. 31. december 2023 udgør 18.220 tkr.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Årsrapporten for Steffen Torp Jacobsen Ejendomme ApS for 2023 er aflagt i overensstemmelse med den danske årsregnskabslovs bestemmelser for virksomheder i regnskabsklasse B .

Årsrapporten er udarbejdet efter samme regnskabspraksis som sidste år.

## RESULTATOPGØRELSEN

### Nettoomsætning

Huslejeindtægter er periodiseret således, at de dækker perioden frem til regnskabsårets udløb. Opkrævede bidrag til dækning af varme indgår ikke i huslejeindtægter.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger til administration mv.

### Personaleomkostninger

Personaleomkostninger omfatter løn og gager, inklusive feriepenge og pensioner samt andre omkostninger til social sikring mv. til selskabets medarbejdere. I personaleomkostninger er fratrukket modtagne godtgørelser fra offentlige myndigheder.

### Dagsværdiregulering af investeringsejendomme

Værdiregulering af investeringsejendomme indregnes i resultatopgørelsen. Forbedringer tillægges den regnskabsmæssige værdi på investeringsaktiverne og udgangspunktet for årets værdireguleringer er dagsværdi primo med tillæg af forbedringer.

### Finansielle indtægter og omkostninger

Finansielle indtægter og omkostninger indeholder renteindtægter og -omkostninger, realiserede og urealiserede kursgevinster og -tab vedrørende værdipapirer. Finansielle indtægter og omkostninger indregnes med de beløb, der vedrører regnskabsåret.

### Skat af årets resultat

Årets skat, som består af årets aktuelle skat og forskydning i 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.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

### BALANCEN

#### Materielle anlægsaktiver

Investeringsejendomme måles til dagsværdi svarende til ejendommenes handelsværdi. Ændringer i dagsværdien indregnes i resultatopgørelsen.

Dagsværdien fastlægges ved anvendelse af en anerkendt værdiansættelsesmetode, baseret på en afkastbaseret model.

Efterfølgende omkostninger tillægges anskaffelsessummen på investeringsejendommene, når det er sandsynligt, at afholdelsen vil medføre fremtidige økonomiske fordele for virksomheden. Andre omkostninger til reparation og vedligeholdelse indregnes i resultatopgørelsen ved afholdelsen.

Fortjeneste eller tab ved salg af materielle anlægsaktiver opgøres som forskellen mellem salgspris med fradrag af salgsomkostninger og den regnskabsmæssige værdi på salgstidspunktet. Fortjeneste eller tab indregnes i resultatopgørelsen.

#### Tilgodehavender

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, hvilket sædvanligvis svarer til nominel værdi. Værdien reduceres med nedskrivning til imødegåelse af forventede tab.

Der foretages nedskrivning til imødegåelse af tab, hvor der vurderes at være indtruffet en objektiv indikation på, at et tilgodehavende eller en portefølje af tilgodehavender er værdiforringet. Hvis der foreligger en objektiv indikation på, at et individuelt tilgodehavende er værdiforringet, foretages nedskrivning på individuelt niveau.

Tilgodehavender, hvorpå der ikke foreligger en objektiv indikation på værdiforringelse på individuelt niveau, vurderes på porteføljeniveau for objektiv indikation for værdiforringelse. Porteføljerne baseres primært på debitorernes hjemsted og kreditvurdering i overensstemmelse med selskabets kreditrisikostyringspolitik. De objektive indikatorer, som anvendes for porteføljer, er fastsat baseret på historiske tabserfaringer.

Nedskrivninger opgøres som forskellen mellem den regnskabsmæssige værdi af tilgodehavender og nutidsværdien af de forventede pengestrømme, herunder realisationsværdi af eventuelle modtagne sikkerhedsstillelser. Som diskonteringsrentesats anvendes den effektive rente for det enkelte tilgodehavende eller portefølje.

#### Periodeafgrænsningsposter, aktiver

Periodeafgrænsningsposter indregnet under aktiver omfatter afholdte omkostninger vedrørende efterfølgende regnskabsår.

#### Skyldig skat 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 acontoskatte.

Selskabet er sambeskattet med koncernforbundne danske selskaber. Den aktuelle selskabsskat fordeles mellem de sambeskattede selskaber i forhold til disses skattepligtige indkomster og med fuld fordeling med refusion vedrørende skattemæssige underskud. De sambeskattede selskaber indgår i acontoskatteordningen. Skyldig og tilgodehavende sambeskatningsbidrag indregnes i balancen under henholdsvis omsætningsaktiver og gæld.

Udskudt skat måles af midlertidige forskelle mellem regnskabsmæssig og skattemæssig værdi af aktiver og forpligtelser.

## ANVENDT REGNSKABSPRAKSIS

Udskudte skatteaktiver, herunder skatteværdien af fremførselsberettiget skattemæssigt underskud, måles til den værdi, hvortil aktivet forventes at kunne realiseres, enten ved udligning i skat af fremtidig indtjening, eller ved modregning i udskudte skatteforpligtelser inden for samme juridiske skatteenhed.

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 låneoptagelse til det modtagne provenu med fradrag af afholdte låneomkostninger. I efterfølgende perioder måles de finansielle forpligtelser til amortiseret kostpris svarende til den kapitaliserede værdi ved anvendelse af den effektive rente, således at forskellen mellem provenuet og den nominelle værdi indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden.