



## Sadelmagervej ApS

Roskildevej 7  
7100 Vejle  
CVR-nr. 30209184

## Årsrapport 2022

Godkendt på selskabets generalforsamling, den  
29.06.2023

---

**Søren Hjordemaal Jansen**  
Dirigent

# Indhold

Virksomhedsoplysninger	2
Ledespåtegning	3
Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet	4
Ledelsesberetning	5
Resultatopgørelse for 2022	6
Balance pr. 31.12.2022	7
Egenkapitalopgørelse for 2022	9
Noter	10
Anvendt regnskabspraksis	12

# Virksomhedsoplysninger

## Virksomhed

Sadelmagervej ApS

Roskildevej 7

7100 Vejle

CVR-nr.: 30209184

Hjemsted: Vejle

Regnskabsår: 01.01.2022 - 31.12.2022

## Direktion

Søren Hjordemaal Jansen, adm. dir.

## Revisor

Deloitte Statsautoriseret Revisionspartnerselskab

Egtved Allé 4

6000 Kolding

# Ledespåtegning

Direktionen har dags dato behandlet og godkendt årsrapporten for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for Sadelmagervej 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. 31.12.2022 samt af resultatet af virksomhedens aktiviteter for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022.

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

Jeg anser betingelserne for at undlade revision af årsregnskabet for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 for opfyldt.

Årsrapporten indstilles til generalforsamlingens godkendelse.

Vejle, den 29.06.2023

## Direktion

**Søren Hjardemaal Jansen**

adm. dir.

# Den uafhængige revisors erklæring om opstilling af årsregnskabet

## Til den daglige ledelse i Sadelmagervej ApS

Vi har opstillet årsregnskabet for Sadelmagervej ApS for regnskabsåret 01.01.2022 - 31.12.2022 på grundlag af selskabets bogføring og øvrige oplysninger, som den daglige ledelse har tilvejebragt.

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

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

Vi har anvendt vores faglige ekspertise til at assistere den daglige ledelse 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 den daglige ledelses 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, den daglige ledelse 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.

Kolding, den 29.06.2023

## **Deloitte**

Statsautoriseret Revisionspartnerselskab  
CVR-nr. 33963556

## **Morten Almtoft Lund**

Statsautoriseret revisor  
MNE-nr. mne41365

# Ledelsesberetning

## Virksomhedens væsentligste aktiviteter

Virksomhedens formål er køb og udlejning af fast ejendom.

# Resultatopgørelse for 2022

	Note	2022 kr.	2021 kr.
<b>Bruttofortjeneste/-tab</b>		<b>833.370</b>	<b>857.280</b>
Andre finansielle indtægter	1	1.015.167	0
Andre finansielle omkostninger	2	(76.135)	(115.117)
<b>Resultat før skat</b>		<b>1.772.402</b>	<b>742.163</b>
Skat af årets resultat	3	(390.594)	(70.312)
<b>Årets resultat</b>		<b>1.381.808</b>	<b>671.851</b>
<b>Forslag til resultatdisponering</b>			
Overført resultat		1.381.808	671.851
<b>Resultatdisponering</b>		<b>1.381.808</b>	<b>671.851</b>

# Balance pr. 31.12.2022

## Aktiver

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Investeringsjendomme		12.000.000	12.000.000
<b>Materielle aktiver</b>	4	<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000</b>
<b>Anlægsaktiver</b>		<b>12.000.000</b>	<b>12.000.000</b>
Andre tilgodehavender		0	1.165.677
<b>Tilgodehavender</b>		<b>0</b>	<b>1.165.677</b>
<b>Omsætningsaktiver</b>		<b>0</b>	<b>1.165.677</b>
<b>Aktiver</b>		<b>12.000.000</b>	<b>13.165.677</b>



**Passiver**

	Note	2022 kr.	2021 kr.
Virksomhedskapital		500.000	500.000
Overført overskud eller underskud		7.895.066	6.513.258
<b>Egenkapital</b>		<b>8.395.066</b>	<b>7.013.258</b>
Udskudt skat		319.838	184.640
<b>Hensatte forpligtelser</b>		<b>319.838</b>	<b>184.640</b>
Gæld til realkreditinstitutter		0	4.913.723
<b>Langfristede gældsforpligtelser</b>	5	<b>0</b>	<b>4.913.723</b>
Kortfristet del af langfristede forpligtelser	5	0	278.786
Bankgæld		198.876	197.663
Deposita		411.166	403.143
Skyldig skat		255.396	70.310
Anden gæld	6	2.419.658	104.154
<b>Kortfristede gældsforpligtelser</b>		<b>3.285.096</b>	<b>1.054.056</b>
<b>Gældsforpligtelser</b>		<b>3.285.096</b>	<b>5.967.779</b>
<b>Passiver</b>		<b>12.000.000</b>	<b>13.165.677</b>
Personaleforhold	7		
Pantsætninger og sikkerhedsstillelser	8		

# Egenkapitalopgørelse for 2022

	Virksomheds- kapital kr.	Overført overskud eller underskud kr.	I alt kr.
Egenkapital primo	500.000	2.892.898	3.392.898
Ændring i regnskabspraksis	0	3.620.360	3.620.360
<b>Korrigeret egenkapital primo</b>	<b>500.000</b>	<b>6.513.258</b>	<b>7.013.258</b>
Årets resultat	0	1.381.808	1.381.808
<b>Egenkapital ultimo</b>	<b>500.000</b>	<b>7.895.066</b>	<b>8.395.066</b>

# Noter

## 1 Andre finansielle indtægter

	2022 kr.	2021 kr.
Øvrige finansielle indtægter	1.015.167	0
	<b>1.015.167</b>	<b>0</b>

## 2 Andre finansielle omkostninger

	2022 kr.	2021 kr.
Renteomkostninger i øvrigt	76.135	115.117
	<b>76.135</b>	<b>115.117</b>

## 3 Skat af årets resultat

	2022 kr.	2021 kr.
Aktuel skat	255.396	70.312
Ændring af udskudt skat	135.198	0
	<b>390.594</b>	<b>70.312</b>

## 4 Materielle aktiver

	Investerings- ejendomme kr.
Kostpris primo	12.672.294
<b>Kostpris ultimo</b>	<b>12.672.294</b>
Dagsværdireguleringer primo	(672.294)
<b>Dagsværdireguleringer ultimo</b>	<b>(672.294)</b>
<b>Regnskabsmæssig værdi ultimo</b>	<b>12.000.000</b>

Investeringsejendomme indregnes tildagsværdi med værdiregulering over resultatopgørelsen, jf. reglerne i årsregnskabslovens § 38.

### Opgørelse af dagsværdi

Dagsværdien af investeringsejendomme er opgjort for hver enkelt ejendom med udgangspunkt i ejendommens budget for det kommende år, korrigeret for udsving, der har karakter af enkeltstående begivenheder. Dette korrigerede budget udtrykker et 'normaliseret' driftsresultat og anvendes sammen med et relevant afkastkrav til at beregne dagsværdien efter en afkastbaseret model.

### Centrale forudsætninger for den opgjorte dagsværdi

Dagsværdien er baseret på det forventede normaliserede driftsresultat pr. ejendom og et skønnet afkastkrav for selskabets ejendomme på 8,4 % (8,4 % i år 2021). Afkastkravet er vurderet i forhold til ejendommenes

beliggenhed, vedligeholdelsesstand og udlejningsgrad, herunder vilkår og betingelser i lejekontrakter. Der er i opgørelsen af dagsværdien indarbejdet en gennemsnitlig tomgangsprocent på 1 %.

Ejendommen anvendes til erhverv.

Driftsomkostninger udgør i budgettet cirka 11% af lejeindtægterne.

Der henvises til oplysningerne i efterfølgende tabel. Fastsættelse af afkastkrav vil dog altid være en konkret vurdering, og vurderingen er derfor behæftet med usikkerhed.

Der er ikke anvendt ekstern vurderingsmand ved fastsættelse af dagsværdien.

### Følsomhedsanalyse

Dagsværdien af investeringsejendommene udgør 12.000 t.kr. pr. 31. december 2022. Den opgjorte dagsværdi er et skøn foretaget af ledelsen på basis af tilgængelige oplysninger og aktuelle forventninger til fremtiden. Følsomheden af det gennemsnitlige afkastkrav kan illustreres ved, at ved en stigning i afkastprocenten på 0,50 %-point vil dagsværdien falde med 651 t.kr. Et fald i afkastprocenten på 0,50 %-point vil medføre en stigning i dagsværdien på 733 t.kr.

Ejendomstype	Dagsværdi	Afkastkrav,	Afkastkrav	Areal, m2
	31.12.2022, kr.	31.12.2022, %	31.12.2021, %	
Erhvervsejendomme	12.000.000	8,4	7,5	2.260
<b>I alt</b>	<b>12.000.000</b>			<b>2.260</b>

### 5 Langfristede forpligtelser

	Forfald inden for 12 måneder 2021 kr.
Gæld til realkreditinstitutter	278.786
	<b>278.786</b>

### 6 Anden gæld (kortfristet)

	2022 kr.	2021 kr.
Moms og afgifter	123.722	105.925
Anden gæld i øvrigt	2.295.936	(1.771)
	<b>2.419.658</b>	<b>104.154</b>

### 7 Personaleforhold

Virksomheden har ingen ansatte udover direktionen.

### 8 Pantsætninger og sikkerhedsstillelser

Realkreditgæld er indfriet i regnskabsåret, hvorfor der ikke længere er stillet aktiver til sikkerhed for prioritetsgæld.

# Anvendt regnskabspraksis

## Regnskabsklasse

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

## Ændringer i anvendt regnskabspraksis

Virksomheden har ændret regnskabspraksis for så vidt angår måling af investeringsejendomme.

Praksisændringen medfører en forøgelse af værdien af investeringsejendomme med 3.805 t.kr. Ændringen påvirker ikke årets resultat. Balancesummen forøges med 3.805 t.kr., mens egenkapitalen pr. forøges med 3.620 t.kr.

Sammenligningstal er tilpasset den ændrede regnskabspraksis.

Bortset fra ovennævnte områder er årsrapporten 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 og vareforbrug.

### Nettoomsætning

Nettoomsætning omfatter huslejeindtægter, der indregnes lineært i lejeperioden.

### Andre eksterne omkostninger

Andre eksterne omkostninger omfatter omkostninger, der vedrører virksomhedens primære aktiviteter, herunder lokaleomkostninger, salg og distribution samt selskabets administration mv.

**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 renteindtægter, nettokursgevinster vedrørende realkreditgæld, amortisering af finansielle aktiver samt godtgørelser under acontoskatteordningen mv.

**Andre finansielle omkostninger**

Andre finansielle omkostninger består af renteomkostninger, herunder amortisering af finansielle forpligtelser 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.

**Balancen****Investeringsejendomme**

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

Investeringsejendomme måles efterfølgende til dagsværdi, der svarer til det beløb, som den enkelte ejendom vurderes at ville kunne sælges for på balancedagen til en uafhængig køber.

Dagsværdien opgøres ved anvendelse af den afkastbaserede model som den beregnede kapitalværdi af de forventede pengestrømme fra de enkelte ejendomme. Beregningen baseres på den budgetterede nettoindtjening for det kommende år tilpasset en normalindtjening og ved anvendelse af et afkastkrav, der afspejler markedets aktuelle afkastkrav for tilsvarende ejendomme. Værdien reguleres for forhold, som ikke afspejles i normalindtjeningen, eksempelvis faktisk tomgang, større renoveringsarbejder o.l.

Regnskabsårets regulering af ejendommenes dagsværdi indregnes i resultatopgørelsen.

**Tilgodehavender**

Tilgodehavender måles til amortiseret kostpris, der sædvanligvis svarer til nominel værdi, med fradrag af nedskrivninger til imødegåelse af forventede tab.

**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 amortiseret kostpris. Dette betyder, at forskellen mellem provenuet ved lånoptagelsen og den nominelle værdi, der skal tilbagebetales, indregnes i resultatopgørelsen over låneperioden som en finansiel omkostning ved anvendelse af den effektive rentes metode.

**Andre finansielle forpligtelser**

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

**Skyldig og tilgodehavende skat**

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